جامعة النجاح الوطنية
عمادة كلية الدراسات العليا

إحياء وتطوير البلدة القديمة في عنبتا

إعداد

غسان عبد الحميد محمد قرمش

إشراف

الدكتور جهاد عوض
الدكتور راسم خمايسي

قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين

إحياء وتطوير البلدة القديمة في عنبتا

إعداد

غسان عبد الحميد محمد قرمش

نوقشت هذه الأطروحة وأجيزت بتاريخ 2003/4/28

أعضاء لجنة المناقشة :		التوقيع
1.الدكتور جهاد عوض	(رئيساً)	....
2-الدكتور راسم خمايسي	(مشرفاً ثانياً)	....
3-الدكتور شادي الغضبان	(ممتحناً خارجياً)	....
4-الدكتور خالد قمحية	(ممتحناً داخلياً)	....

إهداء

إلى الشهداء..إلى المرابطين على أسوار القدس..

إلى الصابرين.. إلى المرابطين لإعلاء راية الحق..

إلى عائلتي ...وأهلي في الداخل والخارج...

الى كل من قدم لي يد العون في رسالتي...

غسان

كلمة شكر

يسعدني هنا ان اقدم شكري وامتناني إلى جميع أساتذتي في كلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية وأخص بالذكر من رافقني في هذه الرسالة الدكتور جهاد عوض والدكتور راسم خمايسي لما بذلاه من جهد كبير كما واشكر الدكتور علي عبد الحميد الذي كان له الفضل الكبير خلال سنوات دراستي في الجامعة.

غسان

فهرس المحتويات

فهرس الجداول

فهرس الاشكال والخرائط

فهرس الملاحق

ملخص الأطروحة

هدفت هذه الدراسة إلى توثيق الواقع الحالي للبلدة القديمة وفهم حالة التردي العمراني والنزوح السكاني منها و إلى وضع خطة تشتمل على مجموعة من السياسات والضوابط الخاصة بالحفاظ على التراث العمراني في البلدة القديمة ووقف حالة التردي فيها.

تناولت الدراسة في إطارها النظري التعرف على السياسات المتبعة في أعمال التجديد وكذلك تجارب محلية وعربية في مجال تجديد المدن والحلول المعمارية والإنشائية للأبنية القديمة ثم تم التعرض بعدها إلى التطور العمراني والسكاني في مدينة عنبتا وكذلك واقع الخدمات فيها ثم تحدثنا عن الخصائص والملامح الفيزيائية والعمرانية للبلدة القديمة بصورة مفصلة من خلال الخرائط وقمنا بعدها بتقييم الواقع الحالي للبلدة القديمة حيث تم تحديد نقاط القوة ونقاط الضعف والإمكانيات والفرص المتاحة و تم بعدها مناقشة الجدوى الاقتصادية لعملية التجديد في عنبتا والبدائل الممكنة لحل مشكلة الشيوع والمساحات الصغيرة وكذلك كيفية التحكم بحركة المرور بعد ذلك تم وضع المخططات المقترحة لعملية التجديد واشتمل الفصل الأخير من الدراسة على النتائج والتوصيات.

وقد اتبعت منهجية اشتملت على التعرف على سياسات الحفاظ على المناطق التاريخية والاطلاع على تجارب محلية وعربية في الحفاظ على المناطق التاريخية.كما تم جمع المعلومات والبيانات المتعلقة بالتراث العمراني والسكاني والبعد الاقتصادي في البلدة والقديمة في عنبتا، وتحليل للمعلومات وفق برنامج نظم المعلومات الجغرافية وتقييم الواقع من خلال مواطن القوة والضعف لوضع المقترحات والحلول ولتحقيق ذلك تم الاعتماد بصورة أساسية على أسلوب البحث الميداني ومسح الوضع القائم وعمل المخططات اللازمة وتسجيل

الملاحظات التي ظهرت من الوضع القائم واعتمدت المقابلات في الحصول على المعلومات غير الموثقة .

وقد توصل الباحث إلى أن أهم المشاكل في البلدة القديمة هي انتشار الشيوع بصورة كبيرة وفي مساحات صغيرة جدا وان الحل لذلك يكمن في أن تقوم اللجنة المحلية من اجل الحفاظ على التراث العمراني باستملاك المباني القديمة وبتعويض أصحابها من ممتلكاتها خارج المدينة، وان تسعى البلدية والجهات المختصة إلى تحديث نظام الإيجار الذي يؤدي في كثير من الأحيان إلى استمرار التداعي في الأبنية القديمة، بالنظر إلى إحجام المالكين عن صيانتها بانتظار استبدالها والحصول على أجور جديدة .

الفصل الأول
الإطار العام للدراسة

1:1-مقدمة:

عكفت بلدية عنبتا منذ سنوات على إعداد مخططها الهيكلي ،الذي أنجزته مؤخرا ،إلا أن البلدة القديمة لم يتم إعداد أي مخطط هيكلي أو تفصيلي لها في تلك الدراسات .كما أن البلدة القديمة، كما هو في بقية المدن والقرى الفلسطينية، بقيت مستثناة من التسوية التي تمت عام 1940 بسبب تداخل الملكيات فيها وصعوبة مسحها ،ولم تتم أية دراسة ذات قيمه سواء قبل العام 1967 أو بعده. وجاء نظام الأبنية والتنظيم الفلسطيني عام 1996 ليترك تنظيم هذا الجزء الهام، والذي يحمل في طيا ته التاريخ العمراني للهيئات المحلية ، لتنظمه وفق تصوراتها واجتهاداتها، مع ما يحمله هذا الأمر من صعوبة كبيرة، بل والإمكانية المؤكدة لتدمير بعض الأبنية ذات القيمة التاريخية وتغيير طابع المدن والقرى الفلسطينية ومظهرها العمراني وطرقاتها القديمة وساحاتها، دون أن يكون لذلك قواعد وضوابط ، أو من خلال دراسة معقولة ونظم تضمن مراقبة ذلك التغيير.

من هنا كان لا بد من إجراء هذه الدراسة والبحث ، ليس بهدف عمل مشروع تنظيم تفصيلي للبلدة القديمة والرؤيا المستقبلية لها فحسب ، بل والمحافظة على التراث العمراني من خلال اقتراح أنظمة ومواصفات لإيجاد نوع من الاستمرارية في الطابع المعماري بين القديم والحديث ، وعمل نظام للبلدة القديمة يمكن أن يصبح نموذجا ومثالا تستفيد منه المدن والقرى الفلسطينية في المستقبل.

2:1-مشكلة الدراسة وأهميتها:

تكمن أهمية الدراسة في أنها تناولت إحدى التجمعات الصغيرة المنتشرة في فلسطين والتي من الممكن أن تتشابه في كثير من الملامح مما يفتح الباب فعلا على دراسة وتحليل هذا النوع من التجمعات وما بها من مشاكل حيث أن الأبحاث السابقة في معظمها اقتصرت على تجمعات كبيرة ولم تتعرض إلى هذا النوع من التجمعات ونذكر هنا مجموعة المشاكل التي لوحظت في مدينة عنبتا:

1. تدني مستوى السكن في البلدة القديمة.
2. الاختفاء التدريجي لطراز التراث العمراني في البلدة القديمة.
3. عدم ملائمة البلدة القديمة لوسائل النقل الحديثة وعدم تنظيم حركة السير.
4. ضمور الوسط التجاري في البلدة القديمة.
5. انحدار مستوى البيئة الطبيعية والناحية الجمالية.
6. افتقار البلدة القديمة لأية مرافق عامه.
7. الزيادة التدريجية في عدد البيوت المهجورة .

3:1-أهداف الدراسة:

الهدف الرئيسي لهذه الدراسة وضع خطة تشتمل على مجموعة من السياسات والضوابط الخاصة بالحفاظ على التراث العمراني في لبلدة القديمة وبصورة عامة يمكن القول أننا نسعى إلى تحقيق الأهداف التالية:

1-دراسة وتحليل التطور في البلدة القديمة من خلال الأبعاد العمرانية والاقتصادية والاجتماعية.

2-تنظيم عملية البناء في البلدة القديمة.

3-المحافظة على التراث العمراني في البلدة القديمة.

4-إحياء وتنشيط الوسط التجاري في البلدة القديمة.

5- وضع بعض السياسات والمقترحات للحفاظ على هذه المنطقة التاريخية.

4:1-خطة ومنهجية الدراسة:

ترتكز هذه الدراسة على ثلاثة محاور:

1-المحور الأول:ويشكل الخلفية النظرية للدراسة ويشمل التعرف على السياسات المتبعة في الحفاظ على المناطق التاريخية وأسس تحديد مناطق الحفاظ وكذلك الاطلاع على تجارب محلية وعربية في الحفاظ على المناطق التاريخية.

2-المحور الثاني:ويشتمل على جمع المعلومات والبيانات المتعلقة بالتراث العمراني والسكاني والبعد الاقتصادي في البلدة والقديمة في عنبتا.

3-المحور الثالث :ويشتمل على الدراسة والتحليل للمعلومات حول البلدة وفق برنامج نظم المعلومات الجغرافية وتقييم الواقع من خلال مواطن القوة والضعف من اجل وضع المقترحات والحلول ومن ثم الخروج ببعض النتائج والتوصيات.

ولتحقيق هذه المنهجية سيتم الاعتماد بصورة أساسية على أسلوب البحث الميداني ومسح الوضع القائم وعمل المخططات اللازمة وتسجيل الملاحظات التي تظهر من الوضع القائم واعتماد المقابلات في الحصول على المعلومات غير الموثقة وكذلك الاعتماد على الوثائق والمراجع المكتوبة والمتوفرة ودراسة بعض حالات الحفاظ على الوسط التاريخي محليا وعربيا.

5:1-استخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافية:

يعد استخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافية ليس نظاما سهلا وفريدا في جمع المعلومات الإحصائية وتحليلها فحسب بل هو طريقة مثلى في حفظ وتوثيق التراث المعماري للأبنية القديمة حيث يمكن الاستفادة من هذا البرنامج في تخزين الخرائط والصور المرتبطة بها إضافة إلى كافة التفاصيل التي يراها المخطط ضرورية والتي تمكنه من الاطلاع على أية معلومات تتعلق بالأبنية أو السكان بطريقة الخرائط بما في ذلك صور المباني أو الوصول إلى أية علاقات يمكن أن تؤدي إلى نتائج تخدم بحثه كما تمكنه من تحديث هذه الخرائط بمجرد ربطها بأية جداول معلومات حديثة ذات علاقة بالمباني المدروسة. من هنا ومن الخطر الذي تتعرض له البلدات القديمة في المدن الفلسطينية وسواها فان مبدأ الحفاظ على التراث المعماري وحفظ المعلومات من الضروري ان يكون مسؤولية وطنية.وهكذا رأيت ان يكون هذا العمل نموذجا معقولا يمكن اتباعه في جمع المعلومات للبلدات والمناطق التاريخية.

الخطوات التي تم العمل بها باختصار:

بالنظر إلى عدم توفر خرائط محوسبة مفصلة للبلدة القديمة فقد تم العمل بالصورة التالية:

1-تنزيل خريطة ابنية للبلدة القديمة مؤرخة منذ العام 1940 .

2- تنزيل خريطة ملكيات مؤرخة منذ العام 1940 .

3- صورة جوية محدثة منذ العام 1995 .

4-زيارات ميدانية وتدقيق بعض الطرق باستخدام جهاز TOTAL STATION

5-تم استخدام كافة الوثائق السابقة في إنشاء الصورة الأصلية لمخطط البلدة القديمة وذلك باستخدام برنامج AUTOCAD14.

6-بعد انحاز النسخة المذكورة تم إنشاء أول نسخة من خريطة المباني باستخدام برنامج GIS . VER3.1

7-تم إحاطة منطقة الدراسة بخط يبين حدود مركز البلدة القديمة وتم تقسيم البلدة القديمة إلى قطاعات تسهل دراستها وتم ترقيم هذه القطاعات والأبنية بداخلها بحيث تكون خانة المئات تمثل رقم القطاع.

8-وفق البرنامج تم ربط الأبنية بالأرقام.

9-تم ترقيم بنود الاستبيانات التي تم تعبئتها .

10-تم تفريغ الاستبيانات في جدول EXCEL وفق الأرقام.

11-تم ربط الخرائط بالجدول مع إبقاء مجال التحديث ساريا لتفادي أية أخطاء ولإضافة أية معلومات .

12-تم إضافة صور المباني إلى الجدول وفق أرقامها .

13-بعد الخطوات المذكورة أعلاه يمكن الآن بسهولة عمل أية خرائط لأية معلومات جرى جمعها .

14-يمكن الآن بالنقر على أي بناء في البرنامج الاطلاع على كافة التفاصيل الخاصة به.

15- يمكن الآن تركيب أية علاقات للاطلاع على خرائطها أو إخراج أي منها للطباعة.

6:1-مصادر المعلومات:

تستند المعلومات التي تستند عليها الدراسة على عدد من المصادر، منها:

ا-مصادر مكتبية:تشمل الكتب، والمراجع،والدوريات ذات العلاقة.

ب-المصادر الرسمية:تشمل الدراسات والتقارير الصادرة عن المؤسسات والدوائر الحكومية مثل:البلدية، دائرة الإحصاء المركزية.

ج-المصادر شبه الرسمية: تشمل الدراسات والأبحاث وأوراق العمل الصادرة عن مراكز البحوث، الجامعات، المنظمات الأهلية والباحثين.

د-المصادر الشخصية والميدانية: تشمل المعلومات والمسوحات الميدانية والملاحظات ونتائج الاستبيان والمقابلات التي قام بها الباحث واشتمل هذا المصدر على:

1-المسوحات الميدانية التي تمت في العام 1997 لصالح مركز رواق من قبل طلبة كلية العمارة في جامعة النجاح الوطنية بالتعاون مع قسم الهندسة في بلدية عنبتا والذي يرأسه الباحث.

2-المسوحات الميدانية التي تمت في العام 2000 من قبل فريق يضم الباحث وطلبة من معهد ميلانو من خلال برنامج تعاون بين الجامعتين.

7:1-الدراسات السابقة:

تعرف الباحث على الفروق بين السياسات المختلفة واطلع على تطبيقات ذلك في بعض المدن العربية مثل مدينة الحفصية في تونس ودرب قرمز في القاهرة ومدينة أصيلة في المغرب وكذلك بعض التجارب المحلية مثل مدينة الخليل والقدس نابلس وافاد ذلك الباحث في فهم وضع مدينة عنبتا نسبة الى المدن المحلية والعربية وكيفية معالجة المشاكل المشابهة، وفي استنتاج بعض القضايا المتعلقة بتجديد المدن بصفة عامة واستنتج ان السياسات النفعية يتم تنفيذها من قبل قطاع خاص ولكن السياسات التي تعكس النواحي التاريخية والتراثية تبقى حصرا على القطاع العام بالنظر الى عدم وجود جدوى اقتصادية للأفراد ووصل أيضا وجوب وجود جهة عامة ترعى التجديد وتوفر التمويل اللازم.

وقد ارتكز الباحث على عدد من الدراسات العربية والاجنبية ، ومن الامثلة عليها .

ا. الدراسات باللغة العربية:

1. دراسة حسن احمد بعنوان" إطار نظري مقترح لسياسات التعامل مع المناطق التاريخية"، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة مراكز المدن العربية المنعقد في حلب ، المعهد العربي لإنماء المدن :1998م.
2. دراسة جهاد عوض بعنوان. "تجربة الخليل في إعادة إعمار البلدة القديمة" . بحث مقدم إلى مؤتمر مدينة خليل الرحمن ،ماضيها ، حاضرها ومستقبلها ، الخليل:2000م.
3. دراسة خالد القوا سمي.م.حلمي مرقة .م.نهى دنديس .بعنوان "دروس وعبر مستقاة من ترميم وإعمار المباني القديمة بالخليل" ورقة عمل مقدمة الى المؤتمر العربي لترميم

وإعادة تأهيل المنشآت المنعقد في القاهرة .مصر في الفترة ما بين 16-19أيلول: 1998م..

4. دراسة سعاد بشندي.بعنوان "التنمية المستدامة كمدخل للحفاظ على المناطق التاريخية، المعايير التصميمية وسياسات التحكم في العمران" . ورقة عمل مقدمة إلى ندوة مراكز المدن العربية المنعقد في حلب ، المعهد العربي لإنماء المدن :1998م.

ب. الدراسات باللغة الإنجليزية:

1-The Study of Annapaola Canevari . Ahmed Abu Haija .Mariacristina Giambruno . "Urban Rehabilitation and Conversation in Palestine". Tulkarm:1999

2. The Study of -Jehad Awad. " The Experience of Conservation in Palestine ",in Traditional D wellings and S ettlements – W orking Paper Series, vol 111 , Center for Enviromental Design Research , Brkeley:1998

3- The Study of Ronald Lewcock . tourism ." Monument Conservation and Urban rehabilitation",in Traditional D wellings and Settlements Working Paper Series, vol 111 . Center for Enviromental Design Research , Berkeley:1998

8:1-محتويات الدراسة :

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة وشمل تحديد المشاكل والأهداف ومنهجية البحث

الفصل الثاني:الإطار النظري للدراسة وشمل سياسات التعامل مع المناطق التاريخية وبعض التجارب المحلية والعربية في التجديد.

الفصل الثالث:الحلول المعمارية والإنشائية للأبنية القديمة.

الفصل الرابع: لمحة عامة عن عنبتا وتعرض إلى التطور العمراني والسكاني فيها وواقع الخدمات العامة في البلدة والاحتياجات المستقبلية.

الفصل الخامس:تحليل وتقييم البلدة القديمة في عنبتا .

الفصل السادس:النظام المقترح لتطوير البلدة القديمة.

الفصل السابع:النتائج والتوصيات

الفصل الثاني

الإطار النظري للدراسة

1:2-الحفاظ على المناطق التاريخية وسياسات التعامل معها

1:1:2-أهمية المناطق التاريخية والحفاظ عليها:

بدأ الاهتمام بالمباني الأثرية كقيمة تراثية يجب الحفاظ عليها بعد الحرب العالمية الأولى حيث بدأت بعض الدول الأوروبية بالاهتمام بترميم وتجديد المباني التاريخية كالقلاع والقصور والكنائس وإحياء مراكز المدن المتدهورة . أما دول العالم الثالث ودول العالم الإسلامي فقد بدأ اهتمامها بهذا الأمر بعد منتصف القرن الماضي .ولكن التعامل مع المناطق التاريخية لم يأخذ نفس شكل التطور التاريخي للسياسات المطبقة في الغرب نظرا لحداثة التجربة مقارنة بتلك في الدول الأوروبية وكذلك غياب الإطار المؤسسي والتشريعي لتطبيق سياسات التعامل مع المناطق التاريخية في معظم تلك الدول.

ان التراث العمراني يحمل في طياته تاريخ الأمم والشعوب وحضارتها وثقافتها والأحداث التي مرت بتلك الأمة متجسدة بالأماكن والمباني والمناطق التاريخية . ولذا فإن الحفاظ على المناطق التاريخية يعني الحفاظ على تاريخ الأمة العمراني والثقافي والاجتماعي عبر الأجيال المتعاقبة . وعدا عن ذلك فان الحفاظ على المناطق التاريخية يمكن أن يظهر عراقة أي شعب وموقعه التراثي بين الأمم واحترامه لتاريخه ومع ذلك فان المناطق التاريخية تبقى جزء من الثروة الوطنية من ناحية اقتصادية في المجال السياحي.

2:1:2-عوامل تدهور المناطق التاريخية:

تعود عملية تدهور المناطق التاريخية إلى عملية مركبة ومعقدة لمجموعة من العوامل ، سنذكر أهمها(1):

1-العوامل السكانية والاجتماعية : تتشابك العوامل السكانية والاجتماعية وتضم عوامل النمو السكاني المتزايد ، والهجرة السكانية من الريف إلى المدينة والتغيرات الاجتماعية والعلاقة بين التغير الاجتماعي والتغير العمراني.

2-العوامل الاقتصادية:ويمكن إيجازها في ظهور أشكال جديدة من التبادل التجاري كغزو الاستعمالات التجارية للمناطق السكنية الذي أدى إلى زيادة سعر الأرض وتغيير نوع الاستعمالات والدور الإقليمي للمدينة حيث اعتمد الكثير من السكان المقيمين خارجها عليها مما غير الأنشطة الموجودة بالمدينة وأعطاها حجم اكبر من قياس مبانيها.

3-العوامل الثقافية: إن للتنمية الثقافية والتربية تأثير في المواقف المتغيرة تجاه الحفاظ على التراث من جانب الشرائح المتنوعة في المجتمع ذاته.

4-العوامل التكنولوجية :لقد أدى التطور التكنولوجي إلى تحولات اقتصادية واجتماعية ذات تأثير سلبي على مركز المدينة كما أن تطور نظم ومواد الإنشاء قضت على إمكانية الاستمرار في استعمال المواد التقليدية ، وكذلك وسائل المواصلات الحديثة التي أدت إلى التأثير السلبي على طرق البلدة القديمة التي صممت أصلا للمشاة .

(1)سعاد بشندي."التنمية المستدامة كمدخل للحفاظ على المناطق التاريخية، المعايير التصميمية وسياسات التحكم في العمران" . ورقة عمل مقدمة إلى ندوة مراكز المدن العربية المنعقد في حلب ، المعهد العربي لإنماء المدن :1998م.

إبراهيم(1) أنها المنطقة التي تحتوي على حشد كبير من المباني التاريخية التي ترجع إلى العصور المختلفة، أي أنها تضم مباني أثرية ذات إطار تاريخي عمراني مميز وهذه المباني تعطي وضوحاً وتميزاً للنسيج العمراني من شبكات شوارع وفراغات عمرانية وارتفاعات وأحجام الكتل العمرانية والقياس على أن تكون مسجلة في الوثائق التاريخية.

وهناك رؤية أخرى لتعريف المناطق التاريخية من خلال المنظور البيئي بأنها المنطقة التي كانت تتميز ببيئة عمرانية متوازية شيدت في عصر تاريخي محدد، بحيث تشكل تراثا يحفظ جذور الحضارة وسماتها، وتعكس أحداث العصر الذي واكبته، وتعتبر هذه البيئة نتاجا لقيم وأعراف ومفاهيم وفلسفة تخطيطية تصل هذا العصر التاريخي بما قبله بتجانس وتكامل واضح(2).

4-تسجيل المباني وتحديد المناطق التي يجب الحفاظ عليها :

إن أولى خطوات عملية الحفاظ هو تحديد القيمة الأثرية للعنصر المراد الحفاظ عليه، وتحديد تاريخه والبيئة المحيطة به، بحيث يمكن معاملة كل عنصر حسب حالته ، والأخذ في الاعتبار عاملي الزمن والتاريخ والمؤثرات التي أحدثها في العنصر. ولذا تتضمن المعايير الإرشادية لتحديد المباني والمناطق التاريخية :

1-معايير تاريخية : تشمل تاريخ العنصر والمنطقة.

2-معايير عمرانية ومعمارية : تشمل عمارة المباني في المنطقة،وتكامل الطابع ووحدة المجموعة ككل ونوعيتها وقيمتها.

3-معايير اجتماعيه واقتصادية : وتشمل الاستعمالات ونمط الحياة والنمو التجاري .

---

(1)حازم إبراهيم-الارتقاء بالمناطق التاريخية -ندوة الارتقاء بالبيئة العمرانية -أمانة جدة 1986

(2)أماني الدواخلي -التلوث البيئي وانعكاسه على المدينة الإسلامية القديمة -نحو منهج بيئي للحفاظ على المدينة الإسلامية القديمة - بحث غير منشور -كلية التخطيط الإقليمي والعمراني -جامعة القاهرة 1996

تعيين أو تحديد المباني أو المناطق التي يجب الحفاظ عليها :

يمكن تصنيف المناطق التاريخية كما يلي :

1-مناطق ذات قيمة.

2-مناطق تمس بحرص.

3-مناطق لا تمس.

4-مناطق لا قيمة لها.

5-مناطق معتدلة القيمة.

6-مناطق مهملة متروكة بدون اهتمام أو بدون إحلال.

5-أسس ومعايير تحديد القيمة الأثرية:

في الحقيقة لا يمكن الارتكاز على عامل الزمن فقط في تعريف وتحديد المباني والمناطق التاريخية ذات القيمة التراثية إذ أن هناك أسس أخرى تساعد على اختيارها ويمكن تصنيف القيم الأثرية إلى ثلاثة أنواع طبقا للأهمية:

أولا: القيم الثقافية : وهي ارتباط المنطقة بأحداث أو شخصيات تاريخية مشهورة أو استعمال معين وهي تنقسم إلى :

ا- ثقافية تسجيليه : تحدد بواسطة قائمة للآثار ومسجلة .

ب- تاريخية: وجود المباني التاريخية تعطي المكان بعدا أسطوريا والاحتفاظ بجزء من ذاكرة الأجيال .

ج- أثرية (الزمن):من ناحية العمر والندرة.

د-جمالية ورمزية : فالقيم الجمالية تظهر في التضاد والتركيب وأيضا من خلال وجود القديم جنبا إلى جنب مع الجديد ليعطي التأثير والمعنى والقيمة المتبقية ذات الاتصال المباشر .

هـ – قيمة معمارية : إن الأهمية المعمارية للمبنى سواء بالمقارنة بعدد من المباني الأخرى التي من نفس النوع في المنطقة أو قد يكون المبنى مهما لأنه فريد وتزداد أهميته لأنه يشكل جزء من مجموعة داخل مناطق الحفاظ .

و- الأهمية التخطيطية والعمرانية : وترجع الأهمية إلى معايير تخطيطية معينة مثل أن تكون المباني المعمارية داخل المنطقة تكون مجموعات ذات علاقة متبادلة مع الفراغات العمرانية أو مسارات الحركة مثل مجموعات قلاوون وجامع الحاكم وشارع المعز في القاهرة التاريخية.

ح: الأهمية الايكولوجية لتنسيق الموقع : وهو الإحساس بالدور البيئي للبيئة المحيطة بالعمران التاريخي وإمكانية استخدام موقع المنطقة التاريخية كمركز إشعاعي لتحسين أجزاء المناطق التاريخية الأخرى.

ط- الأهمية العلمية : بان يتخذ كنموذج يحتذى به في وضع التصميمات المعمارية والعمرانية .

ثانيا : القيم العاطفية :ويعني الإحساس بالأشخاص الأبعد (الأجداد) أو استدعاء الماضي فتكون الأهمية لبعض الانتصارات أو الشخصيات أو الاستمرارية الروحية والرمزية للمكان .

ثالثا: أهمية الاستعمالات : وهي الأهمية الناتجة من تركيز استعمالات معينة داخل المنطقة التاريخية وتعطي المنطقة طابع مميز سواء كانت من الناحية الوظيفية أو الناحية الاجتماعية او الاقتصادية او السياسية .

4:1:2-سياسات التعامل مع المناطق التاريخية:

يعود تعدد واختلاف سياسات التعامل مع المناطق التاريخية إلى تحديد وتعريف مفهوم القيمة (value) للمنطقة التاريخية في العقود الأخيرة من هذا القرن . وارتبط هذا المفهوم بفكر التنمية السائد ، ومن هنا لا بد من توضيح هذا المفهوم لان كل سياسة تختلف عن الأخرى في اهتمامها وتعاملها مع عناصر البيئة المختلفة ، وفي النتائج المتوقعة منها، ولذلك سنستعرض هنا توضيحا موجزا لهذه السياسات(1) :

1-سياسة الإزالة والإحلال (Clearance and Replacement):

ارتبط هذا الاتجاه بالسياسات العمرانية التي طبقت للتعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة بعد الحرب العالمية الأولى ،وخاصة تلك في المناطق المركزية للمدن التاريخية (inner city slums)،حيث كان التركيز على إزالة المباني المتدهورة مع ضعف الاهتمام بالقيمة التاريخية والثقافية لتلك المباني، ثم إقامة المشروعات والمباني مكانها لتحقيق أهداف وظيفية واقتصادية بحتة، وارتبطت هذه السياسة عموما مع سياسات التجديد الحضري وإعادة التعمير والبناء، التي تعاملت مع المناطق التاريخية على نطاق أوسع عمرانيا واجتماعيا.

2-سياسة التجديد الحضري (Urban Renewal):

تهدف أعمال التجديد الحضري إلى تصميم بيئة عمرانية جديدة عن طريق الإزالة والإحلال للمباني والمنشآت المذكورة أعلاه، وكذلك إصلاحها وتجديدها إن أمكن بالإضافة إلى تصميم وتنسيق المواقع المحيطة بها وكذلك الساحات والميادين والحدائق العامة بالمنطقة التاريخية، وما يستلزمه ذلك من ضرورة تجديد المرافق والطرق والخدمات . أي أن الاهتمام ينصب في هذه السياسة على إحياء القيمة الثقافية والجمالية والرمزية للعناصر العمرانية(physical)

---

(1)حسن احمد . " إطار نظري مقترح لسياسات التعامل مع المناطق التاريخية" . ورقة عمل مقدمة إلى ندوة مراكز المدن العربية المنعقد في حلب ، المعهد العربي لإنماء المدن :1998م.

5-سياسة الحماية (Protection):
ترتبط هذه السياسة بسياسة الترميم والتجديد للمباني الأثرية إلا أنها لا تعتني بحماية المباني من الناحية الإنشائية والبصرية فقط ، بل تشمل أيضا تحديد معايير واشتراطات ضمان صيانة هذه المباني في إطارها العمراني والتشريعي . هدف هذه السياسة هو منع المباني الأثرية من التدهور عن طريق التحكم في عمليات الترميم والتجديد والصيانة للمباني وذلك بحماية هذه المباني من أي مؤثرات خارجية بيئية او عمرانية قد تؤثر بالسلب عليها وعلى محيطها العمراني .

6-سياسة الحفاظ (Preservation):
عندما يمتد نطاق الحماية ليشمل بالإضافة إلى المباني البيئة العمرانية وفي بعض الأحيان البيئة الاجتماعية والاقتصادية تكون السياسة المتبعة في هذه الحالة هي سياسة الحفاظ. وهدف هذه السياسة هو الحفاظ على المباني والنسيج والطابع العمراني الخاص للمنطقة التاريخية كرمز تاريخي وقيمة علمية يجب المحافظة عليه في صورته الأصلية . وقد يتسع مفهوم الحفاظ أيضا ليشمل حماية الهيكل الاجتماعي (السكان وخصائصهم) والحفاظ على الهيكل الاقتصادي (الأنشطة الرئيسية السائدة في العصر التاريخي) بجانب الهيكل العمراني .

7-سياسة إعادة الاستعمال (Adaptive Reuse):
تختلف هذه السياسة عن السياسات السابقة بأنها تهتم بالقيمة الوظيفية والاقتصادية للمباني التاريخية للحفاظ على قيمتها التاريخية والمعمارية والعلمية . فتختص هذه السياسة بإعادة توظيف المباني التاريخية في استعمالات جديدة تلائم التطور، وفي نفس الوقت تحافظ على الأثر وتضمن استمرارية صيانته والمحافظة عليه بصورة عملية، ولذلك فان اختيار الوظيفة والاستعمال الجديد للمباني الأثرية يجب ان يتم بعناية فائقة، بحيث يحدث اقل تغيير ممكن في التوزيع الداخلي للفراغات ولا يحدث أي تغيير في الواجهات الخارجية.

8-سياسة إعادة التأهيل (Rehabilitation):

تهتم هذه السياسة بالاهتمام بكل من المباني التاريخية (من حيث ترميمها وتجديدها وحمايتها وصيانتها وإعادة استعمالها) ومحيطها العمراني (من حيث تحسين طرقها وتزويدها بالبنية الأساسية والمرافق والخدمات اللازمة)، وذلك حتى تتكامل المنطقة التاريخية مع المناطق الحديثة بالمدن . وبذلك تضمن هذه السياسة استمرارية حياة العناصر التاريخية من مبانٍ وطابع عمراني بقيمتها الجمالية والثقافية والوظيفية، من خلال تحسين المنطقة ككل ورفع مستواها الاقتصادي والاجتماعي .

9-سياسة الحفاظ والصيانة (Conservation):

تتميز هذه السياسة عن سياسة إعادة التأهيل بأنها لا تصون وتهتم بالنواحي المعمارية للمباني والعمرانية للمنطقة التاريخية فقط، بل أيضا تتعامل مع التغير في المجالات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والتكنولوجية. أي أنها تنتهج نهجا متكاملا في التعامل مع بيئة المنطقة التاريخية بكل أبعادها وعناصرها، لضمان استدامة واستمرار تكيف المنطقة مع التغير السريع والمستمر فيها. وبذلك فان هذه السياسة تهدف إلى صيانة استمرارية الإحساس بالقيمة التاريخية والتأكيد على شخصية المكان والمجتمع المحلي.

10-ملخص السياسات السابقة:

مجموعة السياسات	مفهوم قيمة المنطقة التاريخية
1-الإزالة والإحلال 2-التجديد الحضري 3-إعادة البناء والتعمير	قيمة مادية نفعية تتمثل في القيمة الوظيفية والقيمة الاقتصادية للعناصر المعمارية والعمرانية.
4-الترميم والتجديد 5-الحماية 6-الحفاظ	قيمة معنوية تعكس النواحي الروحية والجمالية والرمزية والثقافية والتراثية والعلمية للمعمار والعمران والموقع.
7-إعادة الاستعمال 8-إعادة التأهيل 9-الحفاظ والصيانة	قيمة معنوية ومادية تتكامل فيها النواحي الوظيفية مع النواحي الثقافية والاجتماعية والتكنولوجية والعلمية والاقتصادية والسياسية.

2:2-تجارب بعض الدول العربية في تطوير المناطق التاريخية:

سنقوم باستعراض ثلاث تجارب من تونس ومصر والمغرب (1)على التوالي:

1:2:2- تجربة التجديد الحضري وإعادة تعمير حي الحفصية بتونس:

يقع حي الحفصية في قلب المركز القديم لمدينة تونس ويمثل 15% من مساحة المنطقة القديمة . ويحتفظ الحي بالطابع الإسلامي القديم وكان يسكنه اليهود الى ان بدؤوا بالهجرة منه في العشرينات من القرن الماضي وزادت مظاهر التداعي العمراني به حيث تهدمت اجزاء كثيرة منه في الثلاثينات وأثناء الحرب العالمية الثانية والستينات.

وفي سنة 1975 قامت جمعية الحفاظ على المدينة القديمة بتونس العاصمة بوضع مخطط للحفاظ على المدينة القديمة لتونس وتم اختيار حي الحفصية كمنطقة ذات أولوية قصوى لتنفيذ مخطط للتجديد الحضري بها حيث انه كان معظمه متهدم تماما . وبدأت عمليات الإزالة وإعادة البناء والتعمير سنة 1982 على نطاق واسع مع الحفاظ على طبيعة النسيج التقليدي للحي. وروحي في عمليات الإحلال وإعادة البناء للمباني الجديدة مراعاة بعض الأسس المعمارية والعمرانية التي تحكم العمران القديم للمدينة (مثل استخدام العقود والأفنية الداخلية وتدرج الفراغات وتعرج الطرق والطرق المغطاة وذات النهايات المغلقة) لتتواصل وتتجانس مع النسيج العمراني القديم المحيط بالحي.

ركزت هذه التجربة على قيمة المنطقة التاريخية الاقتصادية والعائد الاقتصادي وكيفية استرجاع التكلفة من عمليات التجديد وخاصة منطقة السوق والمحلات التجارية كما ان سياسة الحفاظ التي انتهجتها جمعية الحفاظ على المدينة القديمة اهتم بالشكل السطحي للمعمار والعمران التقليدي دون الدخول في الفهم العميق للقواعد والأسس والمبادئ والأعراف التي

(1)حسن احمد . " إطار نظري مقترح لسياسات التعامل مع المناطق التاريخية" . ورقة عمل مقدمة إلى ندوة مراكز المدن العربية المنعقد في حلب ، المعهد العربي لإنماء المدن :1998م.

صاغت عمران المدينة الأصلية .

كما أدت عملية تحسين المرافق وتجديد المرافق وبناء الوحدات السكنية الفاخرة إلى نزوح السكان الأصليين عن المنطقة نتيجة لارتفاع أسعار الأراضي والوحدات . وبذلك فقدت المنطقة التاريخية أيضا استمرارية وتواصل هيكلها السكاني بخصائصه الاجتماعية والاقتصادية . ورغم ان الجمعية قامت بترميم وإعادة استعمال بعض المباني الأثرية بالمنطقة في وظائف جديدة كمتاحف ومباني إدارية إلا أن عدم مشاركة السكان في عمليات التطوير أو استفادتهم منها يؤكد تركيز مشروع التجديد على العائد الاقتصادي والقيمة الرمزية للمنطقة على حساب الجوانب الاجتماعية للسكان.

2:2:2-تجربة الحفاظ على درب قرمز بالقاهرة الفاطمية :

قامت هيئة الآثار المصرية في هذه التجربة بتطبيق المجموعة الثانية من السياسات الخاصة بترميم المباني الأثرية وحمايتها والحفاظ حيث قامت بترميم العديد من المباني التاريخية بالقاهرة الفاطمية منذ السبعينات من القرن الماضي وذلك بمعونة من الهيئات والمعاهد الأجنبية المتخصصة . ويتميز مشروع درب قرمز بأنه كان من أوائل مشروعات الحفاظ الذي تم فيه اختيار منطقة بكاملها للترميم والحفاظ بعكس مجهودات الترميم السابقة التي اعتمدت على ترميم المبانى الأثرية بشكل فردي.

يقع درب قرمز في حي الجمالية بالقاهرة الفاطمية . وقد تم اختياره وبدء العمل به بالتنسيق والتعاون مع المعهد الألماني للآثار كمشروع تجريبي للحفاظ على مباني ونسيج المدينة التاريخية عام 1970 . واهتم برنامج الحفاظ بترميم سبعة مباني أثرية هامة تتضمن أنواع مختلفة من المباني تضمنت مدرستين وكتاب وقصر ومسجد وضريح وسبيل . وقد وضع في الاعتبار القيام بأعمال الترميم من خلال هذه المجموعة الأثرية من المباني على إرجاع

المباني الأثرية لنفس الأصل الذي كانت عليه بدون أي تغيير أو إضافة . وبالإضافة إلى عمليات الترميم فقد تم حماية الدرب ومبانيه التاريخية عن طريق إنشاء شبكات صرف وتغذية بالمياه لها . وفي مرحلة لاحقة بدأت عام 1985 تم استكمال ترميم بعض المباني التاريخية المجاورة ، كما تم أيضا إعادة توظيف بعض المباني مثل المساجد والكتاب .ولان المشروع اهتم بالقيمة المعنوية والرمزية والتاريخية للمباني التاريخية ومحيطها وبالتالي ركز سياسته بالحفاظ على المظهر الخارجي (البنية السطحية وإعادته إلى اصله كما كان وقت إنشائه ، لم يهتم بالجوانب الاجتماعية والاقتصادية لسكان المنطقة. وبالرغم من استمرار العمل فى المشروع لمدة 20 سنة تقريبا ، لم يهدف المشروع إلى إشراك المجتمع المحلي في أعمال الترميم او أعمال الحفاظ على البيئة العمرانية المحيطة بالآثار . وأدى ذلك ان السكان لم يشعروا بروح الانتماء للمشروع ولا بالمسؤولية تجاهه ، وبالتالي لم يغير المشروع من سلوكيات ووعي ساكني المنطقة. وأدى ذلك إلى المزيد من التداعي بالبيئة العمرانية سواء للمباني أو المرافق نتيجة لعدم الصيانة وانتشار الأنشطة الملوثة بالبيئة بالمنطقة .

3:2:2 –تجربة الحفاظ والصيانة لمدينة أصيلة بالمغرب :

بالرغم من الانتشار الواسع لتطبيق سياسات المجموعة الثالثة (إعادة الاستعمال وإعادة التأهيل والحفاظ والصيانة) في الدول الغربية ، إلا أن تطبيقها في دول العلم الإسلامي كان محدودا ولم يخرج إلى حيز التنفيذ بالرغم من الكم الهائل للدراسات والمخططات التي أعدت للمدن التاريخية لهذه الدول ويرجع ذلك إلى العديد من الأسباب منها الموارد المالية المحدودة ، ونقص الخبرات على المستوى الحكومي والأهلي ، والتناقض بين أهداف المشاركين في مشروعات التطوير ، وسلبية وعدم تطوير المجتمع المحلي ، وعدم وجود إطار مؤسسي للقيام

بمشروعات الحفاظ والصيانة على المستوى الدولي او مستوى المدن ، وكذلك غياب التشريعات المناسبة لتقنين وتنفيذ سياسة الحفاظ والصيانة .

تعتبر تجربة الحفاظ والصيانة لمدينة اصيلة بالمغرب من التجارب القليلة التي نجح فيها تطبيق وتنفيذ سياسة الحفاظ والصيانة في الدول الاسلامية. وهي مدينة صغيرة الحجم (25000) نسمة وتقع على المحيط الاطلنطي جنوب شرق طنجة بحوالي 45 كيلومتر . وتتميز المدينة بطابع اندلسي يتمثل في عناصر معمارية وعمرانية مثل الحديد المشغول المغطي للفتحات والاسقف القرميدية المائلة والافنية الداخلية والحارات الضيقة المتعرجة.

بدأت أعمال التطوير بالمدينة عام 1978 بمشاركة الأهالي من خلال تنظيف الشوارع وطلاء المنازل باللون الأبيض . ثم اتسع نطاق التطوير بعد ذلك لإعادة تأهيل المدينة عن طريق إيجاد فرص عمل من خلال الأنشطة الحرفية وإقامة المهرجانات السنوية لتمويل عمليات التجديد والتطوير . وعلى عكس معظم تجارب الحفاظ والصيانة بالمدن الإسلامية ، فقد تمت أعمال التأهيل بالجهود الذاتية وبلا أي عون يذكر من الحكومة أو جهات أجنبية . واعتمد المشروع على التمويل الذاتي من خلال المجهودات المالية أو العضلية للسكان مع بعض الدعم من البلدية التي قامت بتبليط الشوارع وإحدى الشركات الخاصة التي قامت بأعمال جمع القمامة . كما تم إنشاء جمعية أهلية خاصة بأعمال التأهيل لتحفيز وتنظيم الجهود الأهلية وللقيام بالإعلان عن التجربة داخل البلاد وخارجها وتنظيم المهرجانات السنوية . وبالإضافة إلى جهود الارتقاء بالبيئة العمرانية وتحسين المستوى المعيشي للسكان فقد قامت بعض الدول والهيئات الأجنبية نتيجة للإعلام المنظم والوعي الثقافي الذي اكتسبه المجتمع المحلي من خلال المشاركة الإيجابية في ترميم وإعادة استخدام العديد من المباني التاريخية الهامة .

من أهم إيجابيات تجربة إعادة تأهيل مدينة أصيلة نجاحها في تفجير القوى الذاتية لسكان المدينة ليصبحوا مسؤولين عن صيانة منازلهم والبيئة المحيطة بها. كما ان عمليات التطوير والتحسين التي حدثت بالمدينة لم تاتي على حساب القيم والعادات والتقاليد السائدة بالمجتمع وبذلك فان مفهوم اعادة تاهيل المدينة اخذ في اعتباره:

اولا : الحفاظ على الروح الاصلية ومقومات المدينة متمثلة في صياغتها ومحتواها العميق.

ثانيا: ضمان استمرارية هذه الروح وهذه المقومات في الجوهر دون المظهر وبذلك فان سياسة الحفاظ والصيانة تعاملت مع المدينة من منطلق نظرة بيئيه متكاملة شملت البيئة العمرانية للمدينة (بنسيجها وطابعها العمراني) وسكانها (بثقافتهم وخصائصهم).

3:2-تجربة الحفاظ على المناطق التاريخية في فلسطين:

1:3:2-تجربة الحفاظ على المناطق التاريخية في فلسطين المحتلة منذ عام 1948:

سنتناول في هذه التجربة إعادة تأهيل انوية التجمعات المحلية العربية (1) أثناء الفترة ما بين 1970-1990.

٥٨٧٧٩٥

1:1:3:2-المقدمة:

سنحاول هنا إلقاء الضوء على الدوافع الكامنة وراء عملية التجديد، معظم الدراسات التي بحثت في عملية التجديد في انوية التجمعات الكبيرة ركزت على التغيرات (الاقتصادية والعمرانية والاجتماعية) بينما الدراسات التي بحثت في عملية التجديد في انوية التجمعات الصغيرة ركزت على التحليل والوصف لعملية الحماية والحفظ للتاريخ الأثري، وذلك على عكس العديد من الدراسات التي بحثت التغيرات في التجمعات الصغيرة و المشهد الطبيعي للمنطقة الريفية كنتيجة للهجرة السلبية، تلك الهجرة التي كان لها دور كبير في تدهور انوية القرى . ان معظم الزيادات السكانية في التجمعات العربية في فلسطين المحتلة منذ العام 1948 والتي هي بنسبة (حوالي 3 بالمائة بالسنة) استوعبت في نفس التجمعات والمواقع الأصلية وحيث أنه لم تلاحظ هجرة سلبية في التجمعات الصغيرة فان تلك التجمعات شكلت نموذجا مختلفا مقارنة بالتجمعات العربية الصغيرة الأخرى في بلدان الشرق الأوسط . إن استيعاب الزيادة السكانية في نفس التجمعات الأصلية أدى إلى توسّع في المنطقة المبنية وفقاً لتمدد المنطقة السكانية دون تنظيم ،كما أدى في نفس الوقت إلى تدهور فيزيائي وخلل جتماعي وديموغرافي في النواة أو ما يسمى بالبلدة القديمة، وذلك نتيجة لـــهجرة الأسر الشابة من البلدة القديمة إلى الأطراف على محيط هذه التجمعات من أجل الاستفادة من الإسكان الجديد

(1)-Rassem Khamaisi /The regeneration of an urbanization villages core/the Arab localities in Israel:2000

الواسع .إن أهمية البلدة القديمة كمنطقة محتملة للسكن من قبل الأسر الشابة أو الثرية أدت إلى حدوث عملية طلب معاكسة للمواقع في البلدة القديمة من قبل الأسر الشابة والمستثمرين، الشيء الذي أدى إلى تجديد المنطقة التاريخية.إن عملية التجديد التي حدثت في أنوية المدن عبر عمليتي البر جزة وإعادة التأهيل واللتان أحدثتا تغيرات اقتصادية و اجتماعية وفيزيائية حدثت أيضا في التجمعات العربية الريفية التي اجتازت عملية التحضر . وفي الحقيقة فانه رغم وجود بعض الاختلاف بين التجديد لأنوية التجمعات العربية والتجديد لأنوية المدن الكبيرة ، كالحجم، والدوافع ،والصفة المميزة فان الناتج عموما متشابه.

2:1:3:2– البر جزة وعملية التجديد:

بعد مطلع الستينات ظهر ما يسمى بعملية العودة إلى المدينة وحدثت خلال تلك الفترة عمليتا تجديد وإعادة تأهيل للمناطق السكنية في أنوية المدن التي كانت تعاني من تدهور اجتماعي وفيزيائي وهبوط في قيمة المباني السكنية مما ساهم في إحيائها. دعيت تلك العملية والتي وجهت الحركة المكانية ودفعت حركة عائلات الطبقة المتوسطة إلى أنوية المدن أو الأحياء السكنية التي تعاني من التدهور الفيزيائي والإجتماعي بالبرجزة. وهكذا ففي المدن الغربية نجد أن الطبقة المتوسطة تبحث عن مكان تستقر فيه في المدينة حيث يمكن أن يحقق لها حاجاتها التي تتعلّق بمكان ونوعية السكن في مكان قريب من نواة المدينة. لذا، فان التغيرات في النظرة إلى المعايير المكانية وسلوك الطبقة المتوسطة ليست المكوّن الوحيد المتضمن في ظاهرة البرجزة والذي أدى إلى إحياء انوية المدن، حيث أن هناك جهات أخرى كالمستثمرين وأصحاب الأراضي والأجهزة حكومية ساهموا في إعادة تأهيل انوية المدن. .وهكذا فان كلا من المستهلكين الذين دفعتهم العوامل الثقافية والاجتماعية، والمنتجين، الذين دفعهم العامل الاقتصادي ساهموا في ظهور عملية التجديد في انوية المدن .

ان فهم الدوافع ومكوّنات ظاهرة البرجزة لم يحسم بعد بين اتباع العامل الاقتصادي واتباع والعامل الثقافي حيث يعتمد مبدأ البنية الإقتصادية على الحاجة إلى الإيجار كدافع لعملية البرجزة التي تأتي من الجانب الإنتاجي ، بينما تأتي المعتقدات الثقافية من الطلب الذي يعود بتفضيلات المستهلكين إلى معاييرهم الثقافية كدافع لعملية البرجزة .

إن مراجعة أدب البرجزة يظهر أن أغلب هذه الأبحاث تمت في مدن غربية كبيرة (غرب أوروبا وأمريكا الشمالية وأستراليا)، والتي هي بصورة عامة مجتمعات حضرية لها تقاليد ثقافية طويلة كما تنتشر فيها السوق الاقتصادية الحرة. في تلك المجتمعات العائلة هي صاحبة القرار في تحديد المكان الذي ستستقر فيه حيث تعتمد في قرارها على حزمة من الاعتبارات الرئيسية التي يقل فيها العامل الثقافي ويأخذ فيها البعد الاقتصادي حظا وافرا. على أية حال، فإن العائلة في هذه المجتمعات الحضرية ، تعتمد على اعتبارات أكثر عقلانية في اختيارها للموقع المكاني الذي ستستقر فيه كقدرتها الاقتصادية في الحصول على ظروف سكنية وموقع أفضل، بينما يأتي الاعتبار الثقافي في رغبة العائلة للعيش في مكان تجمع حضري إجتماعي وثقافي مماثل. لذا، فان قرار العائلة باختيار المكان الذي ستستقر فيه هو حصيلة لهذه الاعتبارات . وفي الحقيقة فان اعتبار القرابة لا يعتبر اقل أهمية في عملية البرجزة مقارنة مع الجاليات الأخرى خصوصا التي مرت بعملية التحضر مثل التجمعات العربية في فلسطين المحتلة منذ العام 1948، حيث روابط القرابة لها أهمية لدى العائلة من حيث الموقع المكاني الذي ستختاره والذي يؤثر في تجديد أنوية التجمعات .

لذا، على الرغم من دور التغيرات البنيوية والاقتصادية اللتان تحدثان في التجمعات العربية واللتان تترافقان مع عملية التحضر، في الحد من توسّع المنطقة المبنية،فان النمو الاقتصادي وارتفاع مستوى المعيشة، يحوّل القوة البشرية من الفرع الزراعي إلى فروع

الخدمات الأخرى،كما يغلب الحفاظ على الطابع الثقافي والاجتماعي وعلاقة القرابة والسلوك طبقا لطريقة الحياة التقليدية . وهكذا فان هذا الهيكل من العلاقات والروابط الثقافية مع عملية التحضر، له تأثيره على تجديد أنوية التجمعات العربية.

3:1:3:2- تدهور أنوية التجمعات العربية:

رافق عملية التحضر في التجمعات العربية توسع المنطقة المبنية، هذا التوسّع ظهر نتيجة كثرة البناء خارج النواة في التجمعات والمحيط . الأبحاث التي حللت جغرافية التجمعات العربية أثناء الثمانينات وصفت النواة التي بنيت أثناء العصر العثماني وفترة الانتداب البريطانية، كتدهور إجتماعي وفيزيائي وسكاني في المنطقة . تكونت منطقة النواة من أبنية قديمة وطرز تقليديه، مساحات صغيرة مكونة في الغالب من طابق واحد، كما أن المنزل بنى من فضاء واحد وليس له نظام صرف صحي داخلي ،والطريق كانت مثل الممر ضيقة ومتعرّجة ومعظمها غير معبّد .على أية حال، هذه البيوت سكنت على الرغم من المشقّة السكنية.الأسر الشابة التي تبحث عن ظروف سكنية افضل عندما تحسن وضعها الاقتصادي والذي لا يمكن الحصول عليه داخل النواة في ذلك الوقت شجع العائلة الجديدة إلى بناء منزلهم الجديد خارج نواة البلدة القديمة. بينما بقي في النواة أصحاب الإمكانيات المادية المتدنية والفرص القليلة مثل الفقراء والمسنون أو العائلات الأخرى التي تريد أن تحافظ على جذورها في النواة.

لذا، فان انوية القرى لا زالت منطقة تعاني من الظرف السكني السيئ، بينما الإسكان خارج انوية القرى وفي المحيط في ازدهار. الأبناء تركوا بيوت آبائهم ، بينما لا زالت نسبة تعيش في منزلهم في أرض العشيرة. تحت وطأة العملية يقل الإسكان في النواة.

وباختصار فان هناك عدّة عوامل رئيسية ساهمت في تدهور القرية وهي : رغبة العائلة في الحصول على إسكان حديث والغير متوفر في النواة ، العقبات التي يضعها الآباء أمام أبنائهم.حيث يرفض الأباء أن يستبدل أبنائهم منزلهم القديم وهدمه طالما ما زالوا أحياء، خصوصا عندما يكون عند الآباء أبناء صغار، لذا الأباء يريدون الحفاظ على حق أبنائهم الصغار المستقبلي من الميراث عن طريق رفض إعادة إصلاح منزلهم من قبل الأبناء الكبار السن. علاوة على ذلك المنطقة الصغيرة من قطعة الأرض لا تسمح بإقامة المنزل الحديث الجديد عليها في النواة دون إضافة أرض من الجيران الذين غالبا ما يرفضون بيع أرضهم ، لأن أغلب السكان يتعلقون بالأرض ليس لأنها قيمة اقتصادية فحسب بل ولان لها قيمة رمزية وثقافية ووطنية، لذا، فهم يريدون حفظ ذلك لأطفالهم . أيضا، بناء منزل جديد يحتاج إلى هدم الوسائل التقليدية داخل فضاء المنزل القديم،والذي رفض في الغالب من الجيل القديم. علاوة على ذلك، ضعف الحكومة المحليّة التي ليس لها مصادر للاستثمار وتحسين البنى التحتية العامةّ في القرى .كما أن مستوى المعيشة المنخفض في القرى والذي رافقه نشاط محدود على المستوى الاقتصادي شكل عاملا آخر للتدهور في انوية القرى حيث أن أغلب القوة البشرية تتنقل بين المدينة والضواحي . العدد المحدود من الدكاكين في التجمعات كان واقعا خارج منطقة النواة في منطقة الهامش.

في التجمعات العربية تعيش العشائر والتجمعات المختلفة والتي تشكّل الهيكل الجغرافي الاجتماعي، كل عشيرة أو تجمع لهما منطقة جغرافية خاصة بها واسم لها يتناغم مع أسمائهم. لذا فان نواة القرية العربية تتكون من ممتلكات اجتماعية مجزأة ومقسمة طبقا للعشائر أو العشائر والتجمعات، فكلّ عشيرة لها حدود. إنّ حجم منطقة العشائر والتجمعات يعتمدان على حجم وقوّة هذه المجتمعات.إن قوّة عملية التدهور تختلف ما بين العشائر والتجمعات، على

أية حال، انوية القرى تدهورت بصورة متفاوتة . فالعشائر الرئيسية والتجمعات استمرا في الحفاظ على أرضهم في النواة، بينما العشائر الصغيرة تركتها إلى هوامش التجمعات.

4:1:3:2-الأساليب والبيانات :

جمعت بيانات حول تجديد انوية القرى من المصادر المختلفة: لجان تخطيط محلي ودائرة الإحصاء الجغرافي في المكتب المركزي للإحصائيات ومسح ميداني والاستفتاءات لعيّنة حوالي 20 بالمائة من مبتدئي عملية التجديد خلال الفترة 1980-1989 العيّنة كانت طبقة عشوائية والتي تضمنت التمثيل للعشائر والطوائف المختلفة في النواة. يتضمّن هذا البحث ثلاث تجمعات عربية: أم الفحم وشفا عمرو وكفر كنا. هذه التجمعات اختيرت كعيّنة من البحث السابق الذي يحتوي 30 من التجمعات العربية في فلسطين المحتلة منذ العام 1948 . تناول البحث تفاوت نشاط إعادة التأهيل في انوية التجمعات خلال عقد السبعينات مقارنة بعقد الثمانينات. الزيادة السكانية في هذه التجمعات كانت عالية بين 1960 إلى 1990. الزيادة السكانية في أم الفحم كانت حوالي 315 بالمائة وشفاعمرو 190 بالمائة وكفر كنا 215 بالمائة. في عام 1990 كان عدد سكان أم الفحم 25300 شخصا وشفا عمرو 20900 شخصا وكفر كنا 10700 شخصا .

من خلال البيانات من اللجان المحليّة التي أصدرت رخص البناء ودائرة الإحصاء الجغرافي والمسح الميداني يمكننا أن ندرك المميزات الفيزيائية للبناء والأنماط الجغرافية لمقارنة نواة التجمع بالأحياء الأخرى في التجمعات. بينما طبقا للاستفتاءات والمقابلات المفتوحة يمكننا أن نفهم دوافع بادئي التجديد وشبكتهم الاجتماعية.

تحدد النواة كمنطقة تم تعيّينها في خرائط التجمع المساحية في 1945،والتي تتضمّن معظم الأبنية في التجمعات التي بنيت أثناء العصر العثماني وفترة الانتداب البريطانية. هذه المنطقة

تعتبر كجزء قديم للتجمعات، ومحددة ضمن خططهما كمنطقة خاصّة لرخص البناء والتطوير . بينما المبتدئين في التجديد تم تعريفهم بأنهم الأشخاص الذين بدؤوا التغيير في طبيعة أبنيتهم من ناحية فيزيائية أثناء فترة 1980-1989.

هنا تم تصنيف طرق إعادة تجديد الأبنية في ثلاث فئات:

1- الاستبدال (Replacement) وهنا يتم إنشاء بناء جديد بعد هدم أو إزالة البناء القديم، وفي بعض الحالات يتم تأسيس البناء الجديد في ارض خالية في نواة التجمع .

2- التوسع (Expansion): ويشتمل على الإضافة إلى البناء القائم بعد إصلاحه، وتتضمن الإضافة نوعين :التوسع الأفقي وهي إضافة بناء لتوسيع نفس الدور، والتوسع العمودي وذلك بإضافة طوابق أخرى. في بعض الحالات، المبتدئين في التجديد قاموا بأعمال الإضافة من النوعين.

3- الترميم (Renovation): ظهرت إصلاحات وترميمات أساسية وتحسينات اشتملت على تغيير في التصميم الداخلي للبناية الحالية، لتكون ملائمة للمعيار السكني الحديث .

تم عمل استبيان وتضمّن هذا الاستبيان ثلاث مجموعات من الأسئلة. واحدة لتحديد صفة المبتدئين في التجديد اقتصاديا واجتماعيا، والثانية لاختبار الدوافع والأسباب، والثالثة لفهم تقييمهم ورضاهم عن منزلهم في النواة بعد التحديث . تم التركيز هنا على وصف وتوضيح النمط الجغرافي الاجتماعي في النواة بعد عملية التجديد. هذا النمط الجغرافي الاجتماعي حافظ على الفصل بين المجموعات المختلفة من الأقارب .

5:1:3:2-النمط الجغرافي للتجديد :

المحافظة على الفصل الجغرافي الاجتماعي في مراكز التجمعات العربية حتى في أعقاب عملية التجديد يرتبط بصفات المبتدئين في التجديد وطرق التجديد . عملية التجديد في وسط

المدن حدثت من خلال مجموعتي مبتدئين. الأولى تضمّنت الجيل القديم، الذين عملوا على تجديد بيوتهم، بعد أن حسنوا وضعهم إقتصادياً ورفعوا مستوى معيشتهم .والثانية تضمّنت ظهور الطبقة المتوسطة، والتي غالبا ما حلت محل الطبقة الدنيا، وعملت على تجديد البيوت القديمة والبيوت المتدهورة . في أنوية عدّة مدن ظهرت المجموعتان حيث كانت كل مجموعة مكمّلة للأخرى ومستحثة لها. في أنوية التجمعات العربية أظهرت النتائج أن نشاط التجديد حدث في الغالب من خلال الجيل القديم أو أبنائهم كما لو كانوا ملزمين به . تقريبا 75 بالمائة من بادئي التجديد ولدوا وعاشوا في النواة، والآخرين ولدوا في نفس القرى. بينما 72.5 بالمائة منهم ولدوا وعاشوا في نفس المكان في النواة حيث تجديد الأبنية . هذا يعني ، أنهم واصلوا العيش والإقامة في المنطقة السكنية التي تعود إلى عشيرتهم أو فئتهم.

استعمل المطورون والمجددون ثلاث طرق لتجديد و تحسيّن ظروفهم السكنية أو استفادوا من الموقع في النواة عن طريق بناء بناية استعملت للسكن وتجارية في الطابق الأول. فقط حوالي ربع المبتدئين في التجديد استعمل طريقة الاستبدال ، بينما حوالي 63 بالمائة استعملوا التوسع . الجدول أدناه يعرض توزيع طرق التجديد الثلاث وفقا للتجمعات الثلاثة.

البيانات في الجدول رقم(2-1) تعرض التفاوت بين التجمعات الثلاثة في استعمال طرق التجديد، كما أن هناك علاقة عكسية بين حجم التجمع واستعمال طريقتي التجديد، الاستبدال والترميم. لذا، حينما يكبر حجم التجمع يكون هناك استعمال أكثر للترميم واقل للاستبدال بالمقارنة مع الترميم. بينما استعمال طريقة تجديد بالتوسع متماثلة تقريبا بين التجمعات الثلاث. اختبار العوامل التي تؤثر على مبتدئي التجديد لاستعمال إحدى الطرق السابقة تبين بأنّ

طريقة التجديد	عدد سكان (نسمة)	ترميم %	توسع %	استبدال %	عدد الابنية المجددة
أم الفحم	25300	16.3	65.0	18.7	80
شفا عمرو	20900	8.3	66.7	25.0	60
كفر كنا	10700	2.1	54.1	43.8	48
المعدل		10.1	62.8	27.1	188

جدول رقم(2-1): طريقة التجديد في التجمعات في 1989، بالنسب المئوية.

المصدر :(خمايسة2000) / مسح ميداني عام1990.

العامل الرئيسي يعتمد على الحالة الفيزيائية للمنزل قبل عملية التجديد. فمالكو المنازل القديمة والمدمرة يميلون لاستخدام طريقة الاستبدال، كما أن الاستثمار لترميم هذه البيوت لتكون عصرية أو التوسع فيها عالٍ مقارنة مع الاستبدال. وفي الحقيقة فان البيوت القديمة والمبنية منذ العصر العثماني والتي انتشرت من النواة نحو الأطراف اختلفت في مادة بنائها ونمطها تبعا للفترة التي توسعت فيها تلك التجمعات مما اثر على طريقة التجديد المستعملة من قبل المالكين.

أظهرت نتيجة المسح والبحث أن هناك نمطان جغرافيان رئيسيان لتجديد النواة يعتمدان على توزيع فئات طرق التجديد والمادة الإنشائية ونمط البناء قبل عملية التجديد. في النواة كان هناك تركيز على الاستبدال وبين النواة والاطراف كان هناك تركيز على التوسع، بينما في الأطراف فقد كان هناك خليطا من الطرق الثلاث في التجديد. إن وجود طريقة الاستبدال في منطقة الأطراف جاء نتيجة بناء أبنية جديدة في ارض خالية. هذه الأرض هي على مقربة من بيوت العائلة الممتدة، والمستعملة كأرضية لدراسة الحنطة والأمور الزراعية الأخرى، أو

كسقيفة للبقر أو كحظيرة، أو لزراعة الخضار،وذلك قبل التجديد. علاوة على ذلك أظهرت النتيجة أن هناك تفاوتا بين أقسام النواة في التجمعات المختلفة التي تقطنها طوائف دينية مختلفة مثل كفر كنا وشفا عمرو. في النواة ذات الطوائف الدينية المتعددة ، جدّد المسيحييون بيوتهم أقل من المسلمين والدروز في فترة الثمانينات.وسبب ذلك أنّ العائلات المسيحية بدأت التجديد قبل المسلمين والدروز منذ الستّينات حيث أعادوا تأهيل أبنيتهم في النواة. كما ان المسيحيين أقاموا أبنيتهم بأسلوب حديث منذ فترة الانتداب البريطانية لذا فهم ليسوا بحاجة إلى أن يجدّدوا هذه البيوت فيما بعد، ماعدا الصيانة. اما الأمر الآخر فيعود إلى الهجرة السلبية والى الزيادة السكانية المنخفضة، فالمسيحيون كانوا أكثر تعلما و تنقّلا ولهم مستوى معيشة أفضل مقارنة بالمسلمين والدروز، خصوصا أثناء فترة الانتداب البريطاني حتى مطلع الثمانينات. هذه القدرة الاقتصادية سمحت لهم بالحصول على بيوت بحالة أفضل ولذا فان هذه البيوت ليست بحاجة إلى تجديد فيزيائي في فترة ما بين 1980-1989.

يتضح مما سبق أن عملية التجديد التي تحدث في نواة التجمعات العربيه تقريبا، لم تغيّر في التركيب الجغرافي من ناحية القرابة. ولم تؤدي الى الفصل الاجتماعي في النواة على الرغم من التغيرات الماديةويمكن ان يعزى ذلك للاسباب التالية:

1-طريقة الحصول على مسكن –الاعتماد على الذات في الحصول على سكن.

2-ملكية أرض وصعوبة الشراء والتي إذا حدثت تبقى لدى أبناء القرابة.

3- الرغبة في المحافظة على أرض العشيرة وتجديد الماضي وتشجيع العشيرة.

-4 ظهور عامل المشابهة والتقليد وذلك بتقليد الآخرين.

إن حصيلة عملية التجديد هو تطور دورة الجيل عن طريق استبدال الآباء بأبنائهم .

الفرق بين محيط التجمعات والمركز ان ميزات السكن و المادة الإنشائية ونمط البناء

يختلف تماما .

التقسيم العمودي لميراث الأباء بين الاخوة يؤدي إلى أن كل واحد منهم يحصل على حصته كشقة في البناية المجدّدة أو كأرضية. بينما قبل عملية التجديد يقسم الميراث بشكل أفقي، والذي يشكّل معوّقا للبناء الحديث في النواة . إنّ العقبة تأتي نتيجة تقسيم قطعة الأرض بين عدّة ورثة، الشيء الذي يمنع إمكانية حصولهم على رخصة بناء، حيث يرفض الورثة إعادة توحيد القطعة وعدم تجزئة الأرض . إن عملية التجديد تضم مالكين يميلون إلى تغييرات معيارية. هذه التغييرات تعتمد على قبولهم وجاهزيتهم لإعادة توحيد الأرض من أجل إقامة بناء جديد أو تجديد القديم، ,ومن ثم فانهم يستفيدون من إعادة توحيد قطعة الأرض كحصولهم على أرضية أو شقّة في البناء الجديد. وعليه سيقيم في البناء عائلة ممتدة واحدة . في الحالات الأخرى يتنازل الاخوة الورثة عن ميراثهم لصالح أحد اخوتهم أو استبدال حقه في النواة بمكان أخر في منطقة التجمع . هذا التنازل بين الورثة يمكّن من توسّع عملية التجديد.

2:3:2-تجربة الحفاظ والصيانة في فلسطين المحتلة منذ عام 1967

سنتحدث هنا عن تجربة الحفاظ في ثلاث مدن هي القدس والخليل ونابلس (1)بعد العام 1967:

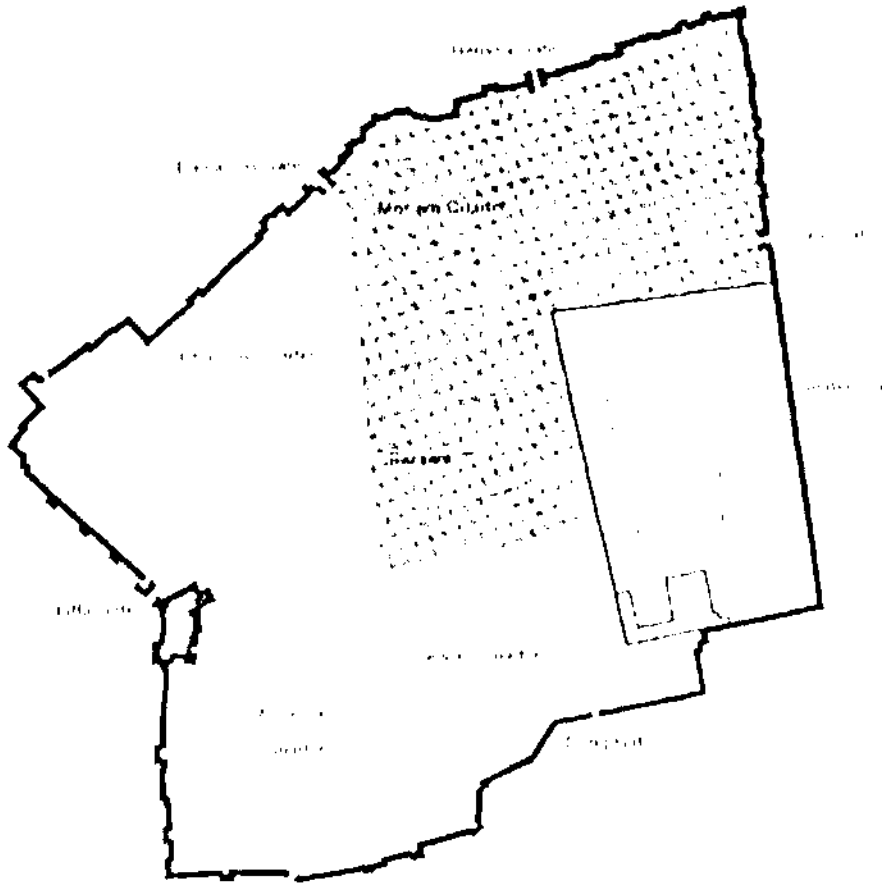
1:2:3:2-تجربة الحفاظ على البلدة القديمة في مدينة القدس:

كانت القدس تعد وحتى فترة قريبة الأكثر كثافة سكانية في المنطقة. وكانت الحاجة الى الفضاء والفراغات دائما إحدى المشاكل الرئيسية في المدينة القديمة . كما أن هناك أعداداً كبيرة من القرويين وسكان المدن من المناطق الأخرى، تجمّعت في المدينة القديمة بحثاً عن التوظيف والإيجارات الرخيصة، بينما الخيار الطبيعي للسكّان الأصليين كان أن ينتقلوا من الأحياء القديمة الشديدة الازدحام إلى الأحياء الجديدة على المحيط من أجل ظروف معيشية أفضل وأكثر راحة .عدد كبير من اللاجئين، الذين اخرجوا بالقوة من بيوتهم أثناء حرب 1948 انتقلوا إلى مدن ومخيمات في الضفة الغربية وقطاع غزة . البلدة القديمة في مدينة القدس استقبلت حصتها من هؤلاء اللاجئين ذوي الدخل المنخفض . نتيجة لذلك أخذت العائلات المقدسية تترك أكثر فأكثر مدينتهم القديمة، وتحركوا إما إلى الضواحي الجديدة أو تركوا البلاد .

أدت حرب الأيام الستّة إلى هبوط في مستوى دخل السكان فأصبح السكان غير راضين عن ظروف معيشتهم في البلدة القديمة،ومن ثم فان التأثير المدمر للاحتلال على المجتمع المحلي كان حاداً وأشد منه في أي مدينة أخرى،وتم تهجير مئات اللاجئين الفلسطينيين ، وبدأ مشروع إعادة بناء وترميم كبير في المنطقة، لإيجاد بيوت للسكان الجدد من اليهود الذين تمت دعوتهم لاستبدال السكان العرب. ومن ثم فان منظمات صهيونية مستقلة بدأت عملية منظمة لشراء أولي لملكية المسلمين في أجزاء مختلفة من المدينة القديمة.

---

(1)-Jehad Awad " The experience of conservation in palestine ",in Traditional D wellings and seelements – Working paper Series, vol 111 , Center for Enviromental Design Research , Brkeley:1998



شكل رقم (2-1)البلدة القديمة في مدينة القدس   المصدر: Arieh sharon1973

من اكثر الممارسات المعروفة والمفضلة للسلطات الإسرائيلية كانت فرض الغرامات الثقيلة على المالكين العرب كعقاب على المخالفات الثانوية للأنظمة. وكان من الشائع إصدار أوامر وتحذيرات بانتظام إلى السكّان لإجراء أعمال إصلاح غير ضرورية وباهظة ضمن فترة محدودة من الزمن . الفشل في تلبية هذه الطلبات أدّى إلى الطرد الفوري في أغلب الأحيان من قبل السلطة الإسرائيلية. واليوم لكي تزيد معدل وحجم الاحتلال اليهودي في المدينة القديمة، تلجأ منظمات صهيونية إلى طرق ووسائل أكثر خداعا لانتزاع عقود شراء مشكوك فيها من السكّان العرب. في بعض الحالات اشتريت الملكية من مستأجرين أو من ملاك غير معروفين.

المشاكل التي سببتها السلطة الإسرائيلية والمستوطنون اليهود، تظهر جانبا واحدا فقط من الصعوبات التي يواجهها السكان العرب في البلدة القديمة. وهناك عقبات أخرى يواجهها سكان البلدة القديمة من خلال العوامل التالية:

- طرق المدينة القديمة عموما غير ملائمة للسكان وضيقة ومليئة بالأدراج ومرور وسائل النقل فيها لا يخلو من الخطر على المشاة.
- الأحياء العربية تفتقر إلى الوسائل والخدمات العامة فليس هناك متنزهات أو ملاعب في البلدة القديمة.
- الكثير من العمارات السكنية بنيت أصلا لخدمة الأغراض الأخرى. صممت الابنية القديمة لتلائم إسكان العائلات الممتدة الكبيرة، و إعادة التوزيع والتقسيم العشوائي لهذه البيوت لإسكان الأسر الشابة حديثة التكوين خلقت الكثير من المشاكل. في حدها من الخصوصية وقابلية الحركة والإضاءة والتهوية. بالإضافة إلى أن هذه البيوت لا تلائم متطلبات الحياة الحديثة.

- إن التعارض والتقلب في مشاكل الصيانة جعلت معظم الأبنية القديمة في وضع سيئ جدا. فمعظم الأبنية في البلدة القديمة تعاني من نقص حاد في جميع البنود من تشطيب داخلي وقصارة وعزل الأسطح، والتمديدات الكهربائية والتجهيزات الصحية..الخ.

- الفحص العملي لأنظمة المجاري في العديد من مناطق الحي الإسلامي تشير إلى ان معظمها لا يعمل بشكل مرض. بينما سكّان الطوابق السفلي يشتكون بصورة دورية من التسرب في الأنابيب والمناهل.

- ظاهرة الرطوبة الزائدة هي مصدر تذمر مستمر من قبل سكان البلدة القديمة.والرطوبة لها تأثير طويل المدى وتدميري جدا على قوّة ومتانة المواد المستعملة في البناء، وبالتالي على الاستقرار العام للمنشآت.

- سلامة وأمان المنشآت وقاطنيها أصبح هما متزايدا للسكّان. فلا بناية تخلو من الشقوق. كان سبب هذا الضرر الإنشائي الواسع النطاق الحفريات الإسرائيلية وحفر أنفاق تحت الأرض في العديد من مناطق المدينة القديمة. الأشكال الأخرى من الشقوق كان نتيجة الصيانة المعيبة وأعمال البناء.

- البيوت المعمرة في البلدة القديمة في حاجة دائمة إلى الإصلاح الإنشائي والمعماري. ولذلك أصبحت أعمال الصيانة والترميم قلقاً يومياً للسكّان العرب، الذين يخصصون نسبة من دخلهم للقيام بعمليات الصيانة الضرورية .

- أغلب سكان البلدة القديمة يفتقرون إلى المعرفة التقنية الكافية. الافتقار إلى فهم منشآت البلدة القديمة سبب في كثير من الحالات أضرارا بالغة للمباني من ناحية معمارية وإنشائية.

- العائق الأكثر جديّة الذي يواجه عملية الإحياء في مناطق السكان المسلمين ويؤثر سلبا عليها، هو نقص الأموال والدعم .ولذلك فان نوعية العمل تأثرت بصورة سلبية بنقص التمويل.
- بالإضافة لذلك فان السكان في البلدة القديمة في حاجة للحصول رخص بناء لأعمال الصيانة المطلوبة والمحددة . جميع أعمال البناء يجب أن تنفذ بموجب تعليمات خاصة مصرح بها من قبل السلطات الإسرائيلية.تجربة السكان العرب مع السلطات قادتهم لإهمال تلك الرخص أمّا لأنها غالية جدا، أو في العديد من الحالات لأنها رفضت بدون أيّ سبب.

الحفاظ على المدينة القديمة:

يمثّل الاستقرار الإنشائي التهديد الأكثر أهمية الذي يواجه بقاء المدينة القديمة وتطويرها . المحافظة على الاستقرار من خلال عمليات الصيانة والترميم، وبدون التدخّل في الطابع المعماري التقليدي يمثل تحدّيا رئيسيا للمهندسين و المعماريين، ويجب التأكيد على أن الذين يعانون هم الذين يسعون إلى تطوير وتحسين ظروفهم المعيشية . إنّ سكّان المدينة القديمة يميلون إلى الاهتمام براحتهم وحاجاتهم أولا، اكثر من قلقهم حول المحافظة على التراث المعماري العريق للبلدة القديمة .

إنّ أغلبية المقيمين في البلدة القديمة يعيشون في بيوت مستأجرة. تقريبا 80 % من البنايات في حارة المسلمين مملوكة من قبل الوقف ألا سلامي، والعديد ممن يمتلكون عمارات الوقف صمّموها أصلا للاستعمال العامّ، والتي تحولت إلى مجمّعات سكنية بدون إجراء التعديلات الملائمة، من أجل تلبية متطلبات وحاجات الحياة الحديثة، البنايات السكنية القديمة تم إخضاعها إلى التعديلات الإنشائية والمعمارية الرئيسية وإضافات اشتملت على بناء جدران من البلوك المفرغ ، وإكساء السطوح الحجرية وهدم لأسقف القباب التي لا تسمح بتركيب سهل

للهوائيات وأجهزة الحمامات الشمسية ، وتغيير في مواقع الأبواب والنوافذ أو تغيير حجمها واستبدال البلاط الحجري القديم في الطوابق والسقوف. بوجه عام فان المسؤولين في الأوقاف الإسلامية هم الأكثر إدراكا للقيمة الخاصة للمنشات التاريخية في البلدة القديمة، لذا يحاولون منع أي عملية تتم من قبل المستأجرين قد تمس هذه المعالم التاريخية بسوء .

إن عمليات الصيانة والإعادة في الأحياء العربية من المدينة القديمة نفذت بشكل رئيسي من قبل إدارة شؤون الأوقاف الإسلامية والكنائس المسيحية ولجنة القدس ورابطة الرفاه بالإضافة إلى أصحاب ملكيات مستقلين.

بما يتعلق بأعمال الصيانة والترميم فإنها تقع بالكامل على عاتق إدارة شؤون الأوقاف الإسلامية بما يتعلق بالملكيات الإسلامية، وغالبا ما تجري أعمال البناء من خلال مكتب هندسي ودائرة الآثار الإسلامية. يعتبر المكتب الهندسي الذراع التنفيذي ومسؤول مسؤولية كاملة عن إدارة الإصلاحات في الأملاك الوقفية، ويتم تخصيص ميزانية مكتب البلدة القديمة لغايات أعمال الصيانة المنتظمة والطارئة للمباني السكنية والأملاك الوقفية والمنشآت الأخرى ذات القيمة الدينية، مثل المدارس والمقابر والمساجد. اما دائرة الآثار الإسلامية فهي تقريبا دائرة التوجيه في إدارة شؤون الأوقاف الإسلامية والتي تعمل من خلال ثلاث قنوات متخصصة هي لجنة وقف العائلة، ولجنة القدس (التقدم الاجتماعي والرفاه) ، وجمعية الرفاه.

بالإضافة إلى الصعوبات المذكورة سابقا، من الجدير ذكره أن غياب سلطة فلسطينية مسؤولة، جعل الأمر اكثر صعوبة بالنسبة إلى جميع المؤسسات والأطراف المهتمة أو التي تقوم بأعمال الصيانة والحفاظ في البلدة القديمة من القدس .

2:2:3:2-تجربة الحفاظ على البلدة القديمة في مدينة الخليل:

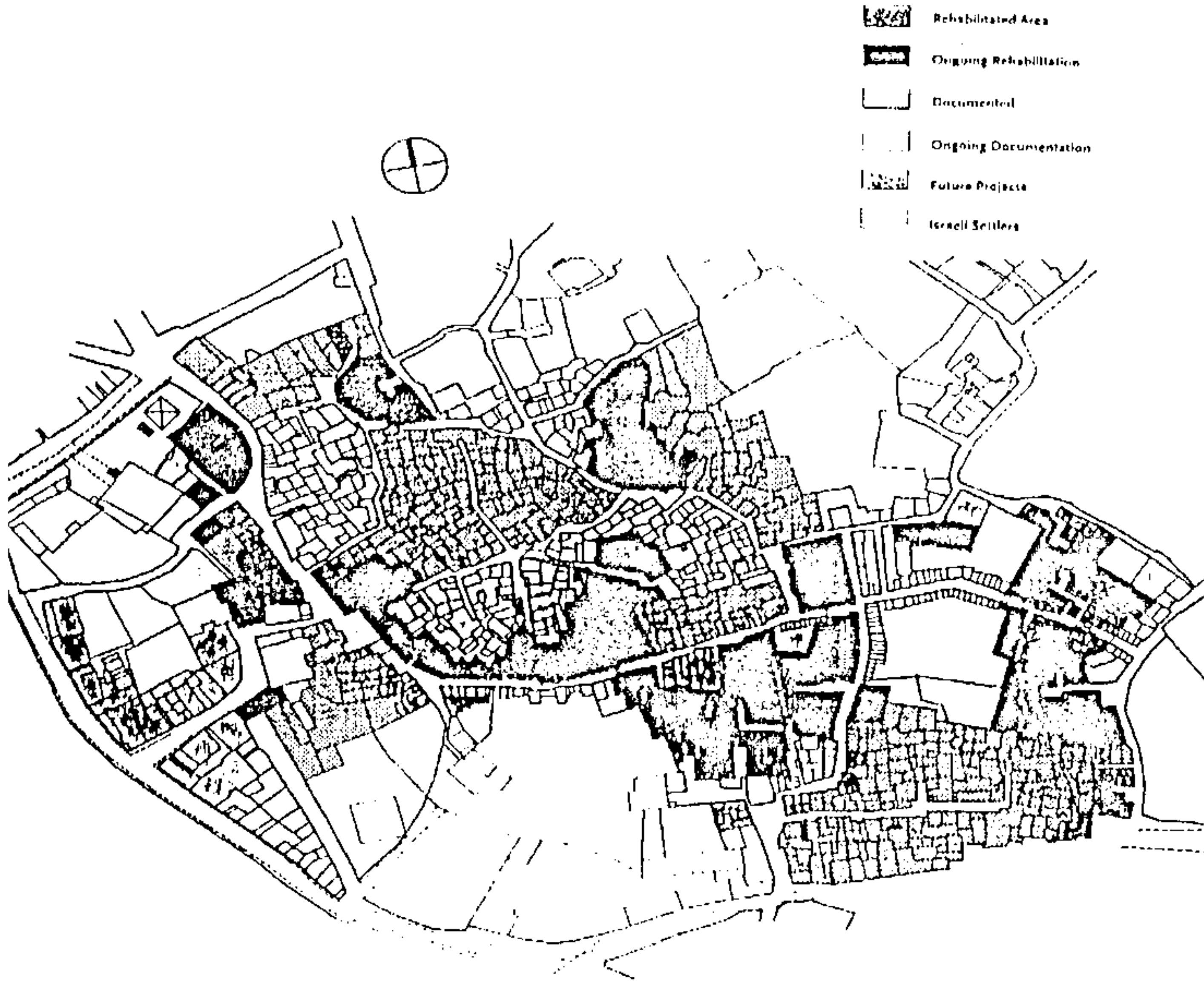
منذ احتلال الضفة الغربية في العام 1967 أصبحت مدينة الخليل هدفا للمستوطنين اليهود. فبدعم من السلطات الإسرائيلية لم يتخلوا أبدا عن محاولاتهم للسيطرة على البلدة القديمة ولم يدخروا أي جهد من أجل اجتثاث السكّان العرب وطردهم لفرض سيطرتهم عليها. كنتيجة لذلك، في سنة 1969 اصبح هناك 400 عربي فقط في المدينة القديمة.

في عام 1976بدأت المحاولات لمنع الهجرة من المدينة القديمة، وبذلت الكثير من الجهود، لإعادة السكّان الأصليين إليها.

في العام 1996، في ظل السّلطة الوطنية الفلسطينيّة، صدر مرسوم رئاسي من أجل إنشاء لجنة إعمار الخليل والتي أوكل إليها إعادة تأهيل البلدة القديمة وإعادة الحياة فيها. الغرض الرئيسي، كان وقف توسّع المستوطنين داخل المدينة، وتشجيع عودة العائلات العربية بتحسين الظروف المعيشية في البلدة القديمة .

على الرغم من الصعوبات التي خلقت من قبل المستوطنين اليهود والسلطات الإسرائيلية، التي اشتملت في بعض الأحيان على اعتقال العائلات العائدة، فان لجنة إعمار الخليل حققت معظم أهدافها . عدد السكّان العرب داخل المدينة القديمة ازداد بشكل كبير فحتى الآن أكثر من 130 وحدة سكنية تم ترميمها بالكامل من قبل لجنة إعمار الخليل . تقدم العمل في 15 مشروعاً آخر شملت إعادة تأهيل 95 شقّة والكثير من المحلات التجارية وأشياء أخرى.

منذ تشكيل لجنة إعمار الخليل وتأسيسها فان اللجنة أنشأت مكتباً هندسياً في المدينة القديمة، ووظفت فيه طاقما من المهندسين ذوي المؤهلات العالية و المعماريين والتقنيين، الذين أخذوا على عاتقهم مسؤولية التنفيذ . الخطّة الأساسية للمكتب هي القيام بإعادة تأهيل حديث للأبنية، مع الحفاظ على الطابع التاريخي للبناء.



شكل رقم (2-2)البلدة القديمة في الخليل/ فلسطين   المصدر:لجنة اعمار الخليل1998

بعض الأشياء التي تم تغييرها عندما تم وضع الحلول الملائمة للنماذج المختلفة، تضمن فتح مداخل خاصة لكل وحدة سكنية، وفتح أبواب إضافية بين الغرف وإزالة أو تغيير أو إضافة بعض الأدراج وإغلاق أو فتح بعض النوافذ وتقسيم الساحات الداخلية أو إزالة بعض الجدران لتكبير بعض الفراغات دون التأثير على الناحية الإنشائية للمبنى .

إضافة منشات جديدة في داخل الساحة تم تجنبه قدر المستطاع فيما عدا بعض الحالات .

الفكرة هي الإبقاء على الفراغ للمحافظة على الإضاءة والتهوية، وكذلك لان هذه الميزة وهذا الطابع هو أحد مميزات البلدة القديمة والمنطقة .

كان يجب على لجنة الإعمار أن تتوصل إلى اتفاقية مع المالكين لكل مبنى، قبل البدء بأي عملية ترميم، فإما أن يلتزم المالك بالعودة للسكن في بيته في البلدة القديمة أو تأجيره إلى لجنة إعمار الخليل لمدة خمس سنوات، بشرط أن يكون للجنة إعمار الخليل الحق في تأجيرها إلى مستأجرين آخرين . بعد خمس سنوات فان للمالكين الحق في عمل اتفاقية جديدة مع المستأجرين .

من أهم المشاكل التي واجهت لجنة إعمار الخليل .

1- مسألة تعقيدات الملكية .

2- مشاكل الفناء المفتوح شتاء .

3- صعوبات توفير الإضاءة الكافية والتهوية .

4- تدخل السكان والمالكين في تغيير التصميم وذلك بعمل إضافات غير ملائمة .

5- صعوبات في تغيير أو إضافة بعض الأدراج .

6- صعوبات في تكبير او زيادة ارتفاع بعض الفتحات لأسباب إنشائية .

3:2:3:2- تجربة الحفاظ على البلدة القديمة في مدينة نابلس:

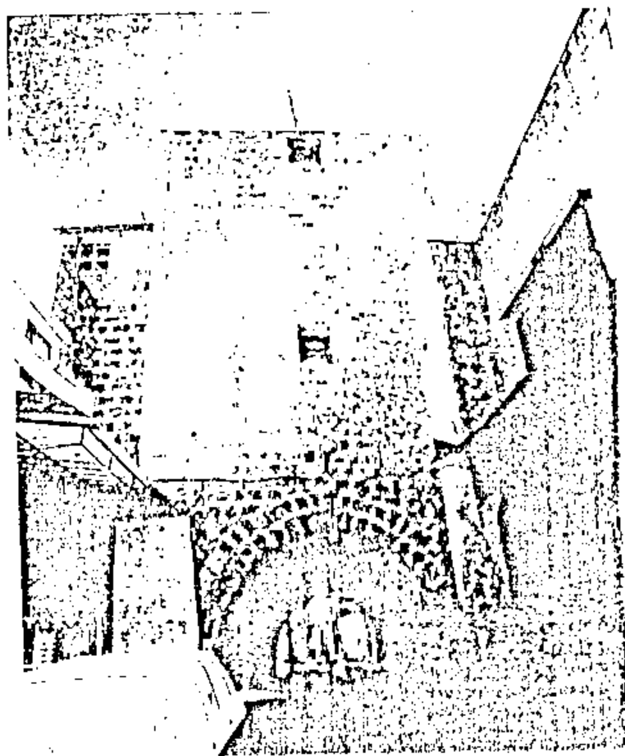
الوضع في مدينة نابلس التي تقع على بعد 60 كيلومتر شمال القدس مختلف تماما. هنا، لا يوجد مستوطنين داخل المدينة القديمة، كما الحال في مدينتي القدس أو الخليل. على أية حال فان هذا لا يعني أن الأبنية والسكان في البلدة القديمة في نابلس لا يعانون من الاحتلال الإسرائيلي.

أثناء الثمانينات أجريت العديد من أعمال المسح والدراسات التي تتعلّق بالطرق الممكنة لإعادة تأهيلها. وفي الحقيقة تم تنفيذ بعض أعمال التجديد الضيقة النطاق في هذه الفترة . على أية حال، فانه بعد العام 1990 فقط تم تأسيس دائرة خاصة للحفاظ على البلدة القديمة في بلدية نابلس . وعلى الرغم من التجهيزات والمصادر المحدودة، فقد تم إدارة المشروع بمجموعة من المهندسين المعماريين المتخصصين في أعمال الترميم، الذين بذلوا جهودا كبيرة في تحضير المخططات، التي شملت الكثير من التفاصيل، ونجحوا في ترميم بعض الأجزاء والقطع في البلدة القديمة . انصب الاهتمام الرئيسي في البداية على تقليل أسباب الخطر، وذلك عن طريق ترميم البنايات الأكثر تدهورا، بالرغم من أهميتها التاريخية أو المعمارية. ثمّ أصبح عملهم أكثر انتقائية وذلك بالتركيز على بعض الميزّات في البلدة القديمة . بوجه عام كان معظم عملهم من الخارج والهدف الرئيسي كان بوضوح تحسين المظهر الخارجي وواجهة الطريق إلا أن هناك خطط لترميم وإعادة استعمال بعض البيوت الكبيرة والقصور .

ورغم قيام البلدية بعمل كبير لكي تحسّن من البنية التحتية في جميع أجزاء البلدة القديمة، لكن القضية الرئيسية بقيت تحسين نوعية الحياة داخل البيوت في البلدة القديمة والتي لم يتم تناولها .

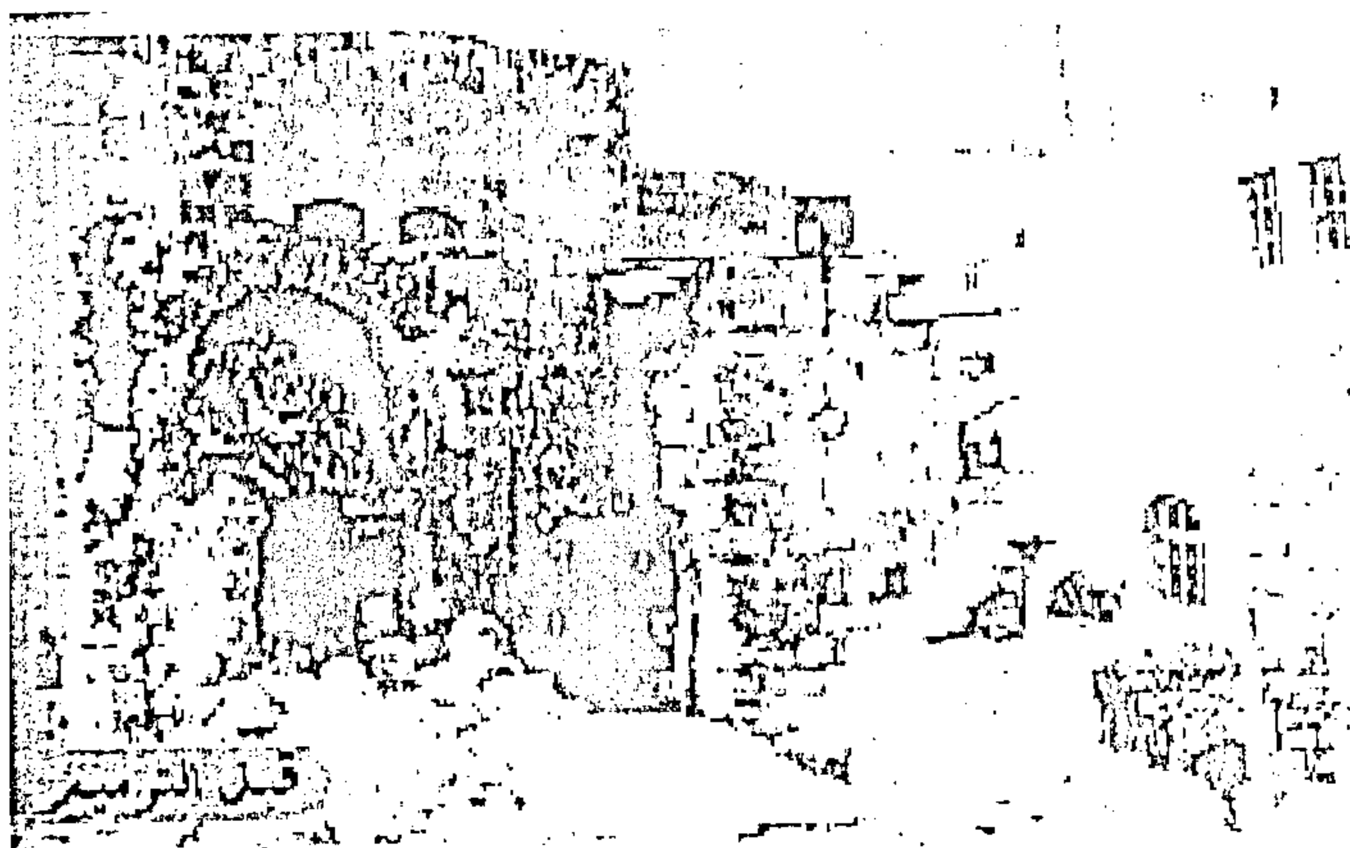


Before Restoration



After Restoration

شكل(2-3)نابلس البلدة القديمة   المصدر :جهادعوض1998



Before Restoration

شكل(2-4)الخليل البلدة القديمة المصدر :جهادعوض1998



After Restoration

شكل(2-5)الخليل البلدة القديمة   المصدر :جهادعوض1998

الفصل الثالث

الحلول المعمارية والإنشائية للأبنية القديمة

بعد نزوح نسبة كبيرة من السكان في أعقاب حرب 1967 انخفضت نسبة العاملين بالزراعة تدريجيا إلى أن أصبحت تشكل نسبة ضئيلة. فهجر الفلاح أرضه للعمل في الوظائف الحكومية للمتعلمين، أو في المصانع لغير المتعلمين، أو الهجرة للخارج. وارتفع المستوى المادي للسكان، وبدأت المفاهيم والعلاقات الاجتماعية والاقتصادية وثقافة السكان، التي كانت سائدة، بالتغيير نحو مزيد من الاستقلالية وتحقيق الذات.

بدأت مشاكل الملكيات تزداد تعقيدا في ظل زيادة حجم العائلة الممتدة، وتشرد قسم منها إلى الخارج، واصبح من الضروري وضع أسس واضحة ودقيقة وحلول لترميم هذه المباني، أو إعادة استخدامها كشقق سكنية لأسر نووية، تتوفر فيها الخدمات اللازمة وتفي بالاحتياجات الضرورية للأسرة المعاصرة ، من خلال إجراء تعديلات الحد الأدنى الممكن في عناصرها المعمارية والإنشائية، وفي ظل المحافظة على الأهمية والقيم التاريخية والأثرية لهذه المباني. وقبل الشروع في الحلول والاحتياجات المعاصرة لا بد من إلقاء الضوء على خلفية إنشاء المباني القديمة القائمة.

1:3-خلفية تصميم الأبنية القائمة القديمة:

ظهرت الوحدات السكنية على شكل عقود، وغرف كبيرة ملتصقة مع بعضها، تفصل بينها الساحات المكشوفة والممرات الضيقة.ومن العوامل التي أثرت في التصميم المعماري للأبنية القائمة:

1-طبيعة العائلة والمهنة السائدة :

حتى أواسط القرن الماضي شكل كل مبنى مقر إقامة ومعيشة عائلة ممتدة تتكون من الأب وزوجته وأبنائه وزوجاتهم وأحفادهم وزوجاتهم وأبنائهم. وقد تقوم إحدى الأسر النووية بالخروج من مسكن العائلة والإقامة في نواة مبنى آخر ما يلبث بعد عدة أجيال أن يتحول إلى بناء كبير تقيم فيه عائلة ممتدة أخرى .

كانت الزراعة والفلاحة هي المهنة السائدة لدى اكثر من 90% من السكان في البلدة القديمة وبالطبع فان للفلاح أرضه وحيواناته والتي هي جزء من طبيعة حياته، ولم يكن الفلاح أقام حظائر بعيدا عن بيته بل كانت تأخذ حيزا من مسكنه أما الساحة أمام البيت أو إذا كان حاله ميسورا يكون الطابق الأرضي لحيواناته ويقيم هو في الطابق الأول .

2-طريقة إنشاء المباني وموادها:

رغم أن مادة الإنشاء من الحجر والطين وهي مواد محلية بسيطة، أو البيتون والدوامر المعدنية وذلك إلى الربع الأول من القرن الماضي، إلا أن طريقة الإنشاء لم تكن بسيطة سهلة مقارنة بطريقة البناء اليوم . فالبناء على شكل قوس او قطع مكافئ لتغطية فراغ كبير هو مساحة البيت، كان مهمة لا يمكن تكرارها ببساطة للفراغات الصغيرة، ومن هنا نجد كافة النوافذ بعرض صغير وارتفاع كبير وليس العكس وغالبا ما كان قمط النافذة أو الباب على شكل قوس موتور.وبكلمات أخرى فقد كان لمواد الإنشاء وطريقة البناء علاقة بشكل الفراغ من الداخل وشكل المبنى والفتحات من الخارج.

3-الناحية الدفاعية :

كان للالتصاق بين المباني جانبين: جانب دفاعي كون جدران البيوت من الحجر والطين حيث انه كثيرا ما كان يخشى من نقب البيت في مكان ما من قبل اللصوص ولذلك كانت فكرة

الالتصاق بين المباني فكرة سائدة، والجانب الآخر هو استغلال الجدران القائمة وتوفير إقامة جدران ملاصقة لها ويكون بذلك قد وفر المكان أيضا.

4-الناحيتين المادية والثقافية :

اثر المستوى المادي للفلاح وثقافته في شكل وحجم البناء الذي أقامه، وفي طريقة استعماله للفراغات التي يملكها كالعلية (تعلو البيت)، والراوية والتي تشكل مستوى آخر داخل العقد، ولكن بصورة عامة أنشأ واستعمل الفلاح العقد أو الغرفة كغرفة نوم ومعيشة، بل كان يتم الطبخ والحمام أيضا في نفس المكان، وكانت الأسرة جميعها تنام في العقد، أما المرحاض فكان يجعل له مكانا في الساحة خارج البيت، حيث كان يستعمل للسقف مادة مؤقتة خفيفة وبسيطة.

2:3-الاحتياجات الحديثة لإعادة استخدام الأبنية القديمة:

سنستعرض هنا الاحتياجات اللازمة لاعادة استخدام الأبنية القديمة (1):

1:2:3- توفير الخصوصية:

إن توفير بيئة خاصة للأسرة، تمكنها من العيش وفق تقاليد وعادات خاصة بها، دون وجود أي تدخلات من المحيط الخارجي لنطاق الأسرة، يوفر لها الراحة والأمان وحرية العيش.

وبدراسة واقع المباني القديمة تبين وجود أربعة أنواع مختلفة من المباني من حيث إمكانية الحلول الملائمة لتوفير الخصوصية للسكان ، وتقسيم المبنى إلى شقق سكنية منفصلة :

النموذج الأول: مباني صغيرة تتكون من غرفتين إلى ثلاث غرف يتم تحويلها إلى شقة سكنية واحدة مع توفير الخدمات اللازمة لها ومثل هذا النموذج لا يتطلب تدخلا معماريا كبيرا كون البناء يختص بعائلة واحدة ولا يحتاج البناء إلى فصل .

النموذج الثاني: مباني كبيرة تتوزع غرفها على عدة أجنحة وبعدة اتجاهات حول ساحته أو مدخله الرئيسي، وهنا يتم تحويل كل جناح فيها إلى شقة سكنية ، ولا يتطلب هذا الحل جهدا خاصا في إعادة التصميم حيث أن كل جناح منفصل عن الأخر.

النموذج الثالث : مباني كبيرة تتوزع غرفها بشكل عشوائي ،يتم تحويلها إلى شقق سكنية بإيجاد حلول مناسبة لا تؤثر على النواحي الإنشائية أو العناصر المعمارية للمبنى وهذا النموذج هو الأكثر شيوعا في البلدة القديمة في مدينة الخليل. ويتطلب هذا النموذج الكثير من الجهد والعمل للوصول إلى الحل المناسب الذي يوفر شققا منفصلة للسكان تضمن لهم الخصوصية المطلوبة والخدمات اللازمة .

النموذج الرابع : وهو وجود مباني كبيرة تتوزع بشكل عشوائي بحيث يصعب إيجاد حلول

---

(1) خالد القواسمي.م.حلمي مرقة .م.نهى دنديس . "دروس وعبر مستفاة من ترميم وإعمار المباني القديمة بالخليل" ورقة عمل مقدمة الى المؤتمر العربي لترميم وإعادة تأهيل المنشات المنعقد في القاهرة ،مصر في الفترة ما بين 16-19أيلول: 1998م.

مناسبة لتحويلها إلى شقق سكنية ، فتبقى شقة واحدة تسكنها عائلة كبيرة أو عائلة ممتدة.

من اهم الحلول المعمارية التي يمكن اتباعها لتوفير الخصوصية في هذا النوع من المباني :

أ-توفير الخصوصية للمداخل من خلال:

1-اعتبار المدخل الرئيسي للمبنى مدخلا مشتركا يخدم جميع الشقق ومن ثم عمل مدخل منفصل لكل شقة .

2-محاولة ترتيب المداخل الرئيسية للمباني بتحويل المدخل الرئيسي إلى مدخل خاص لإحدى الشقق وتحويل المدخل الفرعي لشقق أخرى بطريقة من خلالها تتحقق الخصوصية للشقق.

3- بناء جدران إضافية في الساحات والأفنية المكشوفة وبشكل لا يؤثر على مساحة ووظيفة هذه الأفنية وتكون هذه الجدران فواصل بين الشقق.

ب-توفير الخصوصية داخل الشقة من خلال:

1-التوجه إلى تنظيم الحركة داخل الشقة الواحدة بفتح أبواب داخلية لتحقيق الخصوصية .

2-معالجة الفتحات التى تطل على الشقق الأخرى بطريقة توفر الخصوصية للسكان ، ولا تعيق عناصر ضرورية أخرى كالإنارة والتهوية .

3-توزيع الفراغات داخل الشقة السكنية بطريقة توفر الخصوصية .

إن التشابك في النسيج العمراني لا يعطي السكان شعورا بالخصوصية بالرغم من كونهم يسكنون في شقة منفصلة ومستقلة .

من العقبات التي تعترض تنفيذ التصميمات في هذا المجال تداخل الملكيات، التي يتعذر في بعض الأحيان الوصول إلى حل وسط بين المالكين بشأنها،بسبب تعقيدات هذه المشكلة .

2:2:3- توفير الاحتياجات الضرورية في الأبنية القديمة:

أي توفير الخدمات اللازمة لتلبية المتطلبات الجديدة للمسكن والتي لم تتوفر في المسكن القديم او توفرت بصورة لا تتناسب مع متطلبات الحياة الحديثة. ومن أهم هذه الخدمات توفير الوحدات الصحية والمطابخ المستقلة وملحقاتها .

بدراسة واقع المباني القديمة تبين وجود نموذجين من المباني، من حيث إمكانية الحلول الملائمة لتوفير الاحتياجات الضرورية .

النموذج الأول : وجود مباني تتوفر فيها بعض الخدمات مثل المراحيض الخارجية او غرف الطبخ (الموقد)، حيث يتم إعادة استخدامها وتجهيزها بالأجهزة الضرورية .

النموذج الثاني: وجود مباني لا تتوفر فيها هذه الخدمات حيث يتم استحداث الخدمات اللازمة وتوفير جميع الاحتياجات الضرورية .

ومن أهم الأسس التي تم اتباعها لتحقيق ذلك :

1- إضافة الخدمات اللازمة (الحمامات والمطابخ) ضمن فراغات داخلية وتجنب إضافتها في الساحات والأفنية المكشوفة إلا في الحالات الضرورية، بحيث تتم الإضافات مع المحافظة على اكبر قدر ممكن من هذه الساحات، لكونها تشكل عنصراً بيئياً مهماً لتوفير الإنارة والتهوية الطبيعية، بالإضافة لكونها المظهر الرئيسي المميز للتخطيط التقليدي والنسيج العمراني للبلدة القديمة .

2- المحافظة على القاعات الداخلية وعدم إضافة أي فراغ فيها.

3- هدم الجدران الداخلية التي لا تؤثر إنشائيا على المبنى من اجل توسيع الفراغات الضيقة أو فتح فراغ على الآخر.

4-تحويل وظيفة الفتحات (تحويل الشباك إلى باب أو العكس) حسب الحاجة لذلك .

5-معالجة وترميم المصاطب فلا يتم إزالتها إلا في الحالات الضرورية .

6-ترميم الساحات الخارجية حيث يتم تبليطها ببلاط حجري يتناسب مع البناء القديم .

من العقبات التي يمكن أن تواجه المخطط في هذا المجال صغر حجم الشقة فهذا يحول دون توفير الخدمات ضمن فراغات داخلية حيث يتم إضافتها في الساحات المكشوفة بالإضافة إلى إن التصاق المباني مع بعضها البعض يحول دون توفير تهوية طبيعية لجميع الخدمات المضافة حيث يتم استخدام التهوية الصناعية. إلا أن من أهم المشاكل التي تتعلق بتوفير الاحتياجات الضرورية هي مشكلة الساحات المكشوفة، حيث أنها تسبب الإزعاج للسكان من ناحية استخدامها في فصل الشتاء والتي يمكن حلها باتجاهين:

1-تصميمي : بعمل تغطية جزئية للساحات المكشوفة أو محاور الحركة، مع المحافظة على عناصر توازن المناخ الداخلي وتوفير التهوية والإنارة الجيدة .

2-المواد المستخدمة : وذلك بالتركيز على استخدام مواد بناء تنسجم مع ما هو موجود وتحافظ على تجانس ونقاء البيئة العمرانية المحيطة .

على أن يوفر ذلك نفس المستوى من الخدمات لكافة الشقق السكنية .

3:2:3-المحافظة على العناصر المعمارية والإنشائية في البلدة القديمة :

ويقصد بذلك المحافظة على عناصر التخطيط التقليدي والنسيج العمراني للبلدة القديمة بشكل عام والذي يعتمد على الساحات المكشوفة (الأفنية)والممرات والشوارع الضيقة والمحافظة على العناصر المعمارية للمسكن بشكل خاص بهدف المحافظة على التراث والآثار المعمارية القديمة وتمت المحافظة على ما يلي:

1-الساحات المكشوفة (الأفنية) كعنصر تخطيطي مميز لعمارة البلدة القديمة.

2-المصاطب : كعناصر معمارية فلا تتم إزالتها إلا في الحالات الضرورية (المصاطب: فراغات تحت أرضية الغرفة ومدخلها من نفس الغرفة تستخدم لأغراض التخزين).

3-البلاط الحجري للساحات المكشوفة والمسقوفة حيث تتم معالجته وترميمه .

4-الأبواب والخزائن الخشبية وحمايات الشبابيك المعدنية كعناصر معمارية .

5-الزخارف والنقوش بحيث تتم معالجتها وترميمها .

6-الشكل البسيط للدرج .

7-الطابع العام للكتل وارتفاعاتها مقارنة بالكتل المعمارية الموجودة.

8-تجنب إضافة أشكال جديدة لا تتناسب مع الأشكال المعمارية القديمة أو إضافة أي فراغ داخلها.

9-إضافة الفتحات الجديدة بما يتناسب مع الفتحات القديمة من حيث الشكل والنسب .

10-التدرج والتداخل في الواجهات .

11-إزالة الإضافات الحديثة التي تؤثر على النظام الإنشائي أو على التخطيط المعماري للمبنى.

12-إظهار تدخلات معمارية جديدة في المبنى في ظل تنفيذها بما يتلاءم مع النسيج العمراني القائم .

4:2:3-توفير الظروف البيئية الملائمة للسكن في البلدة القديمة :

توفير الإنارة والتهوية الطبيعية الصحية الملائمة للمسكن حيث يتم ذلك باتجاهين :

الاتجاه الأول :وهذا يعني المحافظة على العناصر الأساسية الأصلية لتوفير الإنارة والتهوية الطبيعية من خلال :

1-الفناء المكشوف كعنصر بيئي أساسي لتوفير الإنارة والتهوية الطبيعية حيث لا يتم إضافة أي فراغ داخله .

2-الفتحات العلوية الصغيرة للفراغات لتوفير اكبر قدر ممكن من التهوية .

3-الفتحات الصغيرة في الأسقف لتوفير التهوية .

4- العناصر المعمارية التي توفر الإنارة والتهوية الطبيعية مثل المشربية . حيث أنها تساعد على ضبط مرور الضوء وضبط تدفق الهواء وزيادة نسبة رطوبة تيار الهواء .

الاتجاه الثاني: إضافة المعالجات الضرورية لتوفير الإنارة والتهوية الطبيعية عن طريق :

1- عمل فتحات إضافية أو توسيع الفتحات الأصلية بما ينسجم مع النسيج العمراني القائم لتوفير اكبر قدر ممكن من التهوية والإنارة .

2- التوجيه الجيد من حيث الإنارة والتهوية لجميع الخدمات المضافة (الحمامات والمطابخ

3- استخدام التهوية الاصطناعية في الحالات الضرورية عندما يتعذر الحصول على تهوية طبيعية .

من المعيقات أحيانا صعوبة عمل فتحات إضافية أو توسيع الفتحات الأصلية لأسباب إنشائية .

5:2:3-توفير حرية الحركة وسهولة الانتقال في الابنية القديمة:

توفير طرق سيلة للانتقال خلال الشقق السكنية وخلال الفراغات داخل الشقة السكنية الواحدة ومن أهم المعالجات التي تم اتباعها :

1- رفع القموط للأبواب ذات الارتفاعات المنخفضة .

2- توسيع الأبواب الضيقة .

3- معالجة الأدراج عن طريق تغيير وتعديل نسبها .

4- إزالة المصاطب التي تعيق الحركة داخل الغرفة او تؤثر على مساحة الغرفة .

5- توفير الخدمات (الحمامات والمطابخ) بحيث تكون في مناطق يسهل الوصول اليها .

من العوائق التي يمكن ان تحول دون ايجاد معالجات صعوبة تعديل نسب الادراج بسبب عدم توفر مساحة كافة وكذلك عدم امكانية رفع القموط للابواب او توسيعها لاسباب انشائية .

3:3-تنفيذ اعمال الترميم والحلول الإنشائية للمباني القديمة:

نستعرض فيما يلي أهم أعمال الترميم التي يمكن أجراؤها :

1:3:3-الأسطح وعزلها :

وهي من أهم أعمال ترميم المباني القديمة ، فالأسطح هي الغطاء الذي يحمي العناصر الإنشائية من تأثير العوامل الجوية وما قد تسببه من فصل للمواد الرابطة (الجير)عن الحجارة ، وانتفاخ الجدران الحاملة وفقد العناصر الإنشائية لاتزانها وغيره .

اعتمدت الطريقة التقليدية في عزل الأسطح على وضع طبقات من الطين او الجير مع الطين الذي كان يتم ضغطه ودحله بحجر اسطوا ني الشكل ، ثم كان يتم صقل السطح ليصبح أملسا غير منفذ للماء واستخدم في بعض الأحيان كسر الفخار مع الجير والطين لزيادة قوة تماسك الخليط وعزله للماء ، وكانت تتم عمليات إضافة طبقات جديدة سنويا بدل الطبقات التالفة من نفس المادة كما واستخدم وبنطاق محدود أسلوب تكسيه الأسطح بالبلاط الحجري المثبت بواسطة مونة الجير مع التكحيل بنفس المونة وكان يراعي دائما عمل ميول مناسبة للأسطح تمنع تجمع مياه المطر على السطح، ولم توجد في معظم الاحيان انابيب لتصريف مياه الأمطار وإنما كانت تنساب على الجدران .

أعمال ترميم ومعالجة الأسطح وعزلها :

يمكن تقسيم أسطح مباني البلدة القديمة من حيث طريقة المعالجة إلى الأنواع التالية :

النوع الأول : أسطح تلفت بشكل جزئي ولا تزال طبقات العزل موجودة عليها ويمكن ترميمها باستخدام نفس المواد الأصلية المكونة لطبقات العزل (جير +كسر فخار +طين) إلا أن هذا النوع قليل جدا .

النوع الثاني :أسطح تلفت بشكل كبير وزالت أجزاء كبيرة من طبقات العزل ولم يعد بالإمكان ترميمها وإنما يجب استبدالها وهذا النوع الأكثر شيوعا لأسطح المباني القديمة .

النوع الثالث : أسطح تمت معالجتها سابقا بطرق خاطئة (باستخدام البيتون او مدات من الخرسانة أو القصارة الإسمنتية) وتشققت وتلفت مع مرور الزمن ويتطلب العمل إزالتها وعزل الأسطح من جديد .

ان معالجة وترميم النوعين الثاني والثالث من الأسطح متشابهة وتتم كما يلي :

تتم عملية إزالة مخلفات وبقايا طبقات العزل القديمة حتى الوصول الى العناصر الإنشائية ، وتجري معالجة كافة الشقوق التي تظهر في السقف بملئها بالمونة الجيرية أو حقنها بمحلول جيري ، ثم يتم حفر خندق صغير بقياس 25*35 سم غائر إلى الأسفل خلف المدماك العلوي للجدار الخارجي وتصب أسوارة خرسانية مسلحة في الخندق لتامين ترابط جيد بين زوايا السطح ، ثم تعمل مدة خرسانية مسلحة b-150 سمك 6 سم فوق السطح والخندق معا ، ويراعى ان لا تاخذ شكلا افقيا وانما على شكل قبة ، وتتم عملية تسوية المدماك النهائي على السطح ويبنى الناقص من حجارته ، ويتم تركيب شبكة لصرف مياه الامطار ويراعى ان تكون الميول باتجاهها (انظر الرسم التوضيحي) وفي حالة وجود قباب كبيرة (نصف كروية او غيرا) فيتم تركيب حلقات معدنية من قضبان التسليح في الثلث الاسفل منها وفق حسابات انشائية محددة لمقاومة الشد الناتج في قاعدتها .

ولتامين العزل المائي للاسطح يتم عزلها باستخدام رولات البيتومين الأسود ويتم تثبيتها بالتسخين ، ثم يتم طلاؤها بمادة (إكريلية) بيضاء اللون لتامين قدر من العزل الحراري ولتوحيد المظهر الخارجي.

تسبب هذه الطريقة لمعالجة الأسطح وعزلها مشكلة تشقق الكحلة الخارجية للمدماك العلوي خلف المدة الخرسانية بسبب اختلاف معامل التمدد الحراري لطبقة الخرسانة والبناء الأصلي . ويمكن حل هذه المشكلة من خلال تقليل كمية الإسمنت أو استخدام المواد التقليدية التي استخدمت اصلا من جير وكسر فخار ومسحوقه مخلوطا مع الطين أو استخدام البلاط الحجري وتركيبه بمونة الجير مع عمل صيانة دورية له.

2:3:3- الجدران والواجهات الحجرية ومعالجتها :

الجدران الحجرية : عنصر إنشائي أساسي في مباني البلدة القديمة ، ترتكز عليه الاقواس الحاملة للعقدات وتشكل الحد الإنشائي لكل فراغ ، ويساهم ثباتها واتزانها في ثبات واتزان المبنى بشكل عام .

شيدت جدران المباني القديمة من الحجارة الجيرية فوق الاساسات الخطية او القوسية للمباني وبعرض يتراوح ما بين 80-160 سم ، وذلك من صفين متوازيين من الحجارة المنتظمة وعلى هيئة جدارين داخلي وخارجي يجمع بينهما طبقة مائلة من الحجارة غير المنتظمة والطين والجير ويتراوح سمكها ما بين 40-100سم ، ونادرا ما كانت توضع حجارة كبيرة تجمع بين صفي الحجارة الداخلي والخارجي للجدار باستثناء بعض الاقواس وفتحات الابواب والشبابيك ، والتي كانت تاخذ شكل ونمط يختلف من مرحلة وحقبة الى اخرى ، وغالبا ما كانت تتم عملية تكحيل الحلول بين حجارة الجدران من الخارج من نفس المونة الجيرية التي توضع بين الحجارة وكانت تتم عملية الكحلة مع عملية البناء ، وكانت تجري اعمال صيانة

للكحلة من الخارج من فترة لاخرى وباستخدام نفس المونة الجيرية السابقة ، في حين كانت تتم قصارة (بطانة) للجدران من الداخل وباستخدام المونة الجيرية مع بعض الاضافات المختلفة كالرماد ومسحوق الفخار و القش و القطن وغيرها ، وكانت تتم عملية اضافة طبقات قصارة جديدة فوق القديمة من حين الى اخر .

اعمال ترميم ومعالجة الجدران :

تقسم الجدران من حيث طبيعة المشاكل التي تعاني منها الى الانواع التالية :

1- جدران لا تعاني من مشاكل تذكر ، تحافظ على اتزانها وثباتها وليست بحاجة الى أي ترميم باستثناء بعض اعمال الكحلة الخارجية او القصارة الداخلية وغالبا ما تكون قد تمت لها اعمال ترميم ليست ببعيدة الاجل .

2- جدران تعاني من تساقط الكحلة الخارجية او القصارة الداخلية بسبب الاهمال والرطوبة وعوامل التلف الاخرى ، ويتطلب للمحافظة عليها القيام باعمال كحلة وقصارة جديدة لها وهي الاكثر شيوعا في البلدة القديمة ولا تحتاج الى تدخل سريع لترميمها في الغالب .

3- جدران تعاني من انتفاخ الطبقة المالئة بين صفي الحجارة مما ادى الى بروز احد صفي الحجارة بعكس اتجاه الصف الاخر ، او انتفاخهما معا او تهدم احد صفي الحجارة جزئيا نتيجة لذلك وهي حالات قليلة وبحاجة الى تدخل سريع لاصلاحها .

4- جدران تعاني من وجود تشققات كبيرة ناتجة عن حركة المبنى او اندفاع كلا صفي الحجارة من مكانها باتجاه واحد بسبب حركة الاساسات او دفع اكتاف الاقواس وغيرها من الاسباب وي حالات نادرة وتتطلب تدخلا فوريا للمحافظة على المبنى بشكل عام .

ان طريقة معالجة النوع الاول من المشاكل التي تعاني منها الجدران تم باستخدام مونة الجير والرمل ، حيث يتم نجف الكحلة التالفة واستبدالها بالمونة الجديدة ، اما القصارة الداخلية فيتم

ترميمها باستخدام نفس المونة لملء الفراغات والتشققات الموجودة فيها وذلك بعد تنظيفها جيدا .

تعتمد طريقة معالجة النوع الثاني من مشاكل الجدران على اعادة تكحيل الجدران الخارجية واعادة قصارة الواجهات الداخلية ، حيث تتم عملية التكحيل بعد ازالة بقايا الكحلة القديمة وتنظيف الحلول بين الحجارة والوصول الى عمق لا يقل عن 4 سم ، وازالة كل النباتات والناميات العضوية الاخرى بين الحجارة ، وتملأ الحلول بمونة من الجير والرمل بنسبة 1:3 يضاف اليها كمية من الاسمنت الابيض وتتراوح مابين 10-20% من حجم كمية الجير في المونة ، ويتم تحديد هذه النسبة حسب نوعية الحجارة ومستوى الرطوبة في الجدار وقربها من سطح الارض ، وللمشرف الدور الحاسم في تحديدها من خلال تجربته والمامه في الموضوع ، ويراعى استخدام مونة جيدة الخلط وقليلة الماء قدر الامكان ويتم اظهار طرف الحجارة في الحلول ويخشن وجه الكحلة بالفرشاة المعدنية حتى لا يتم سد المسامات الخارجية للمونة الجديدة ، ويتم غرس حجارة صغيرة في الحلول التي يزيد عرضها عن 4سم (انظر الرسم التوضيحي المرفق) .

اما اعمال القصارة الداخلية فتتم بعد نجف بقايا القصارة القديمة وتحرير الحلول بين الحجارة وتنظيفها جيدا ، حيث تتم القصارة باربع طبقات مختلفة (الخلطات ادناه تم تصميمها واستعمالها في البلدة القديمة في الخليل) :

1- الطبقة الاولى من مونة الاسمنت والجير وكسر الحجارة والرمل بنسبة 1:1:2:1 وبسمك ما بين 3-6 ملم وهي طبقة الاساس .

2- الطبقة الثانية من مونة الاسمنت والجير وكسر الحجارة والرمل بنسبة 1:1:4:2 وبسمك ما بين 1-5 سم وهي طبقة البطانة الاساسية .

3- الطبقة الثالثة من مونة الاسمنت الابيض والجير والرمل بنسبة 1:2:9 وبسمك ما بين 5-10 ملم وهي طبقة التسوية .

4- الطبقة الرابعة من مونة الجير والرمل بنسبة 1:3 وبسمك ما بين 2-4 ملم وهي طبقة النظافة النهائية.

تم تصميم هذه الخلطات بهذه النسب للحصول على مسامية اعلى في الطبقات الخارجية منها في الطبقات الداخلية .

ويراعى دائما في اعمال الكحلة والقصارة استخدام الجير المطفأ والمغمور في الماء لمدة لا تقل عن 7 ايام قبل الاستخدام .

ترتكز طريقة معالجة النوع الثالث من المشاكل التي تعاني منها الجدران على عمل دراسة لمعرفة الاسباب التي ادت الى ذلك وتحديدها بداية ، ثم دراسة اتزان الجدران المنتفخة لبيان امكانية ابقاء الوضع على ما هو عليه او اعادة الجدار الى وضعه الاصلي ، وفي حالة القرار باعادة الجدار الى وضعه الاصلي تتم عملية هدم جزئي من اعلى الى اسفل للجهة المنتفخة وبعرض لا يزيد عن 1 متر ، وتتم اعادة البناء بنفس الحجارة ولكن في الوضع الجديد وباستخدام مونة الجير والرمل والاسمنت الابيض .

ويتم ملء الفراغ بين صفي الحجارة بنفس المونة مع حجارة غير منتظمة الشكل ، كما ويتم تدعيم اسقف الفراغات خلف الجدار والاجزاء غير المهدومة منه (انظر الرسم التوضيحي)

تستند طريقة معالجة النوع الرابع من المشاكل التي تعاني منها الجدران على عمل دراسة لمعرفة الاسباب التي ادت الى ذلك ومعالجتها اولا ، ثم تتم عملية ربط لطرفي جدار المبنى بواسطة قضبان وبلاطات معدنية (مشدات او فلنجات) لضمان عدم توسع الشقوق وزيادة

اندفاع الجدران الى الخارج ، ولابقاء الوضع على ما هو عليه لعدم توفر تكنولوجيا الربط بالكوابل واعادة الجدران الى وضعها العمودي السابق دون اللجوء الى هدمها .

ان مراقبة هذا النوع من المباني يستلزم توفر اجهزة لقياس الرطوبة ليكون من الممكن اعطاء قرار دقيق حول المبنى ومشاكله بشكل عام كما ان هناك حاجة لدراسات دقيقة لوضع مواصفات محددة لكيفية استخدام الاسمنت في هذه المباني .

4:3-مواد وتقنيات البناء التقليدية:

سنستعرض هنا تقنيات البناء التقليدية(1) والخاصة بالأبنية القديمة:

1:4:3-القصارة الجيرية التقليدية :

قصارة الجدران الداخلية والعقود العربية يتم عملها بمونة جيرية . ومن خصائص هذه المونة هو كونها اقرب الى خصائص الحجر وبالتالي الالتصاق معه وتحملها لعوامل الجومن حر وبرد وغيرها كذلك تسمح مساماتها الكبيرة نسبيا بالمقارنة مع الخلطات الاسمنتية بخروج الرطوبة من الجدران والعقود والتي تختزن بفعل حجمها والخاصية الشعرية كمية من الابخرة والرطوبة وهي في نفس الوقت التي تسمح بخروج الرطوبة وتبخرها تمنع دخول قطرات المياه الكبيرة نسبيا الى داخل الجدران .تخلط المونة الجيرية باقل قدر من المياه علما بانه يتم نقع الشيد لمدة ثلاث ايام على الاقل . والشيد او الجير المقصود في هذه الحالة هو الجير المطفأ الناشف الذي يباع في الاسواق باكياس سعة 25 كغم وهناك نوع اخر من الجير يعرف بالجير الحي والذي يباع في عبوات سائلة وهو نوع افضل وذلك لما له من خصائص اسمنتية وقدرة على الجفاف حتى في وسط رطب . يتم التغلب على بطء عملية جفاف القصارة المصنوعة بالجير المطفأ باضافة نسبة قليلة من الاسمنت الابيض او كسر الفخار او القرميد المطحون للخلط ، كذلك تتم عملية تسريع جفاف القصارة بفتح النوافذ والابواب ويمكن ايضا وضع مروحة كهربائية تشكل مجرى هواء يجفف الاسطح .

يتم عمل القصارة كما يلي وبالتسلسل المذكور اسفله:

1-تكحيل وتعبئة الفراغات الكبيرة بالحجارة بمونة جيرية بنسبة 6 رمل /2 شيد/1اسمنت ابيض.

2- الوجه الاول سماكة 8-20 ملم بمونة جيرية بنسبة 6 رمل/2 شيد / 1 اسمنت ابيض .

---

(1)خلدون بشارة ، "مواد وتقنيات البناء التقليدية ". مجلة المهندس الفلسطيني.العدد 47 :2003م.

3–الوجه الثاني سماكة 8–20 ملم بمونة جيرية مع شعر حيواني بنسبة 9 رمل /3 شيد /1 اسمنت ابيض .

4– الوجه الثالث بسماكة 4–6 ملم بمونة جيرية خالصة 2 رمل /اشيد

ملاحظات:

ا– ان السماكة المقصودة هي السماكة المتوسطة للقصارة ، حيث انه في بعض الحالات تصل سماكة القصارة الى حوالي الاربعة سنتمترات . وهو امر غير محبذ حيث يحصل شد كبير بع خروج الماء بالتبخر الذي يؤدي الى تشققات صغيرة لا ترى بالعين المجردة في كثير من الاحيان وهذا هو السبب الذي يدفعنا الى تعبئة الفراغات الكبيرة بالمونة الجيرية والحجارة الصغيرة قبل عمل الوجه الاول .

ب– الرمل في الوجه الاخير كما هو الحال في الوجوه الاخرى رمل ذا اصل صحراوي (مغسول بالمطر) وليس رمل من الساحل ، واذا تعذر وجود الرمل الصحراوي ، عندها يجب غسل الرمل قبل العمل بايام . وتتم عملية الغسل بوضع الرمل في وعاء الخلط ومن ثم اغراقه بالماء وتحريكه لدقائق حتى تظهر الرغوة (الملحية) على وجهه ، ثم تصرف المياه ويبقى الرمل المغسول ، ويتم تكرار ذلك لمرتين قبل ان يترك الرمل ليجف . يمكن للمقاول الذي يعمل بشكل دائم بالترميم تحضير الرمل المغسول بكميات كبيرة وذلك بوضعه في العراء قبل فصل الشتاء ليتم غسله بالمطر .

ج– نسبة الشعر في الوجه الثاني 4 كغم لكل طن من المونة (حوالي نصف متر مكعب) . والشعر هو شعر الماعز النظيف او المغسول من البقايا العضوية . ويمكن في الحالات التي يتعذر فيها وجود شعر الماعز ، استخدام الشعر الانساني من عند الحلاقين وهو افضل من شعر الماعز لوجود انواع مختلفة من السماكات والقوة .

د- نسبة المياه في الخلط هي تلك المياه الموجودة في الجير المطفأ فقط ، ولا يضاف الى الخلطة أي مياه الا في حالات الجو الحار جدا حيث يضاف 1 ماء لكل 26 وحدة من الخليط . يجب الالتزام بهذه الكمية وذلك لتجنب قوى الشد بعد الجفاف والتي تؤدي الى التشققات المرئية وغير المرئية .

هـ -يتطلب عمل القصارة الجيرية موافقة المهندس المسؤول على كل مرحلة من مراحله قبل الدخول بالمرحلة التالية ، بحيث يسمح ذلك بفترة جفاف تتراوح بين ثلاثة ايام في الصيف وستة ايام في الشتاء.

2:4:3- الطراشة بالشيد :

طراشة السقوف والعقود والجدران في البيوت التقليدية تتم بالشيد (الجير) الخالص فقط ، وذلك لتجانسها مع القصارة الجيرية ولسهولة التحامهما معا .كذلك تترك الطراشة الجيرية للجدران ان يتنفس ويخرج رطوبته عن طريق مساماتها الكبيرة نسبيا .

ولا يمكن مقارنة الطراشة الجيرية بغيرها من البوليسيد والايمولشين والتي تخنق الجدار ولا تسمح له باخراج رطوبته ، ويؤدي ذلك الى التقشر الناتج من دفع الابخرة لها . كذلك من الامور المهمة في الطراشة الجيرية هو تشكيلها طبقة رقيقة يمكن التضحية بها اذا ما تكلست عليها الاملاح التي تخرج مع الرطوبة الى الخارج دون الاضرار بالقصارة .

تعمل الطراشة الجيرية على ثلاثة وجوه بفارق زمني (ثلاثة ايام على الاقل) يسمح بجفاف الطراشة البطيء . ويحضر المزيج من الشيد المنقوع لثلاثة ايام على الاقل .

يجب ان يحرك المزيج بقوة وبسرعة مع اضافة القليل من الماء اليه حتى يصبح المزيج بين السائل واللزج (سائل ثقيل) ويتم وضع حوالي سنتمترات مكعبة من زيت الكتان لكل تنكة (

حوالي 18 لتر) من المزيج ، ويحرك بقوة وبسرعة لضمان ذوبان الزيت (الى حد ما) في السائل . يمكن اضافة أي نوع من الاصباغ التقليدية (الترابة) والتي تتواجد في محلات الدهان . من اجل الوصول الى نتائج جيدة من الطراشة الجبرية يجب ضمان جفافها البطيء ، ويتم ذلك بعمل الطراشة في فصل الخريف او فصل الربيع ، وفي ساعات المساء . وفي حالة الاضطرار للعمل في ظروف الحر فانه يتوجب تظليل الطراشة وتغطيتها بقماش مبلل يضمن جفافها ببطء . ويرطب بين الفينة والاخرى برش ماء وبضغط قليل .

3:4:3-الكحلة الجيرية التقليدية :

تعمل الكحلة في المباني القديمة بمونة جيرية بنسبة 9 رمل /3 شيد /1 اسمنت ابيض . هذه المونة بعد جفافها تشبه الى حد كبير الحجر الكلسي وبهذا فان التحامها مع الحجر يكون تاما . وفي حين ان هذه المونة تلتحم بشكل تام مع الحجر الا انها تسمح للجدران بالتنفس من خلال الحل ، وذلك لكبر مسامات المونة الجيرية مقارنة بالمونة الاسمنتية الخالصة . عند التكحيل يراعى تنظيف الحلول من المونة المتفككة والاتربة لعمق لا يقل عن 3 سم ، وذلك بواسطة الحرارة اليدوية وان تعذر ذلك لوجود كحلة اسمنتية قوية مثلا فباستخدام الشوكة والمطرقة دون الاضرار بحواف الحجر او تكسير اجزاء منه ، ولا يجوز باي حال من الاحوال تنظيف الحلول بالصاروخ .

اما شكل الكحلة فهو الكحلة العربية الطمس والتي تعبيء الفراغ بين الحجر والحجر فقط ، دون تغطية أي جزء منه .

وتعمل الكحلة برص المونة الى داخل الحل بالسيخ لمسافة تبرز 2-3 ملم عن وجه الحجر ومن ثم يعود الكحيل ليقشط ما يزيد بالفرشاة الخشبية ، ومن ثم يعالجها بليف مع الماء لتصبح ناعمة ملساء .

فى حالة المبانى المهمة بفضل عمل المونة باضافة قليل من كسر الفخار المتدرج بنسبة 9 رمل /3 شيد /5.0 اسمنت ابيض/5.0 كسر فخار.

4:4:3-تنظيف الجدران الحجرية من الشوائب والاتربة والنباتات :

ان عملية تنظيف الحجر تهدف الى ارجاع الحجر الى منظره الاصلي المقبول ، ولا تهدف ولا باي شكل من الاشكال الى تلميع او تبييض الحجر . فالحجر الطبيعي قبل القص والدق يحتوي على كالسيوم مذاب في الرطوبة . عند قلع وقص الحجر ودقه تخرج الرطوبة من الحجر ويخرج معها الكالسيوم المذاب ، الذي يتكلس على سطح الحجر المدقوق مكونا طبقة لا يتجاوز سمكها الميكرونات هذه الطبقة رغم صغرها فانها تشكل سترة واقية من عوامل الجو وتغلق المسامات الصغيرة التي خرجت منها لتمنع رشح المياه من خلالها ، لهذا فان عملية تنظيف الحجر عملية دقيقة تستدعي الحفاظ على تلك السترة التي لا ترى بالعين المجردة.

اما تنظيف الحجر فيتم بعدة طرق اسهلها فرشاة الخشب او النحاس اليدوية ولا يجوز باي حال من الاحوال استخدام القرص الكهربائي (الصاروخ) لتنظيف الحجر . ان كان هناك من نباتات تعيش وتنمو على الجدران ، عندها يجب رشها بمبيد اعشاب قوي وتركها لتموت قبل ازالتها او قصها عند جذورها . في حالة وجود دهانات زيتية على الجدران فان محاليل كيماوية خاصة بالشركات المصنعه للدهانات وحدها قادرة على ازالة الالوان والدهانات الزيتية ولا يجوز استخدام القرص الكهربائي او الرمل لتنظيف الحجر من الدهانات الزيتية ، وذلك لانه يساعدعلى تاكل الحجر والسترة الواقية التي ذكرت اعلاه .

رغم ذكر هذه الطرق لازالة الاوساخ والاتربة والصدأ عن الحجر تبقى الطريقة المثلى لتنظيف الاتربة والاوساخ عن الجدران تتمثل برش المياه (من بخاخات) على مساحة

الواجهة لمدة تتجاوز الست ساعات ، ومن ثم استخدام فرشاة الخشب او البلاستيك لازالة العوالق .

عند العمل على تنظيف بناء مهم جدا مثل الزخارف او كتابات مملوكيه او عثمانية فا الحل الامثل هو استعمال بخار الماء المضغوط .

يجب الانتباه الى انه يمكن استخدام الرمل في تنظيف الحجر في حالة واحدة فقط وهي استخدام الرمل مصحوبا بالماء وبضغط بسيط بحيث لا يضر الحجر بتاتا ، ويتم تحديد الضغط المطلوب بعمل عينة صغيرة على حجر او اثنين في الواجهة قبل البدء بالعمل.

5:4:3-التشبيع بالجير

عند تعرض الجدران والعقود لفترة كبيرة للرطوبة ومياه المطر ، فان كمية كبيرة من المياه تتغلغل الى قلب الجدران والعقود ، ويؤدي ذلك مع الوقت الى اذابة المونة وفصلها عن الحجر في قلب الجدار . عند العمل على ترميم جدران وعقود تعرضت لمثل هذه المشكلة ، يجب العمل على التعويض عن المونة الهالكة . وذلك بضخ الجير الخالص الى الجدران والعقود . يتم ذلك بسكب المونة الجيرية السائلة بنسبة 1 جير /ماء على العقود من الاعلى ، بعد ازالة القصارة القديمة والاتربة حتى الريش ، ويتم سكب الجير على ثلاث او اربع مرات على السطح حتى يتخلل الحجارة ويرى من الداخل.

في حالة الجدران فانه يتوجب ان يكون مصدر الصب اعلى من مستوى الحقن بعدة امتار ويمكن ان يتم الحقن بفعل الجاذبية او بالضخ من خلال مضخة الى برابيش ومن ثم الى داخل الجدار ، ولكون الجدار صعب الجفاف من الداخل فان المونة المستخدمة في التشبيع يجب ان تعمل من الجير الحي او الجير المطفأ السائل لكي يتمكن من الجفاف في وسط رطب .

جهاز التشبيع الميكانيكي يتكون من ثلاثة اجزاء :الاول وعاء الجير والثاني المضخة والثالث شبكة لبرابيش التي توصل الى الجدار . عند ضخ الجير من الوعاء بقوة معينة فانه يدخل الى داخل الجدار ويلتصق بالمونة المتفككة والحجارة ويصبح الجدار ممتليء وقوي . يتم وضع البرابيش في صفوف متعاكسة (مثلثات) يفصلها 50 سم تقريبا . يتم التاكد بان عملية التشبيع قد تمت وذلك برؤية الجير يخرج من الصف السفلي وعندها يتم اغلاق هذا الصف والانتقال الى صف اعلى وهكذا . يمكن تطبيق هذه العملية على العقود ايضا وذلك بضخ الجير ببرابيش –وليس سكب الجير–داخل العقود ، وتنتهي العملية برؤية الجير من الداخل.

6:4:3–الرطوبة في المباني القديمة

للرطوبه في المباني القديمة ثلاثة مصادر رئيسية : المطر ، المياه الصاعدة من الارض بالخاصية الشعرية ، والبخار المتكثف على الجدران بفعل فرق الحرارة بين الداخل والخارج . اما المطر فهو اكثر هذه العوامل تاثيرا على المبنى ولكنه في نفس الوقت الاكثر وضوحا ، فاذا امكننا معرفة اماكن نفاذ هذه المياه الى الداخل فاننا نستطيع تداركها ويمكن ذلك بعمل الفحص الشتوي السنوي للتاكد من مدة الميلان الجيرية لبلاط السطح او صلاحية القرميد ومزاريب المطر . وفيما اذا كانت تلك المزاريب مغلقة بالاتربة او الحجارة والنباتات او مفتوحة جاهزة للتصريف .

في حالات كثيرة وخاصة عند استخدام السطح ، يكون السطح مبلطا بالحجر ونتيجة الاستخدام فان بعض الحلول تتفكك وبعض الحجارة تتكسر بفعل التجهيزات والانشاءات مثل خزانات المياه والهوائيات وغيرها . ومن اجل السيطرة على مشكلة الرطوبة في حالات مثل هذه فانه يتم خلع البلاط وتخزينه على لواح خشبية ومن ثم تعمل عملية التشبيع بالجير المذكرة سابقا ليتخلل العقود ويحل محل الجير الذائب بفعل الرطوبة ومن ثم تعمل مدة جيرية على ثلاثة

وجوه بسماكة لا تتجاوز 6 سم كما في قصارة الجدران ، ويمكن وضع اللفائف الاسفلتية فوقها ، لزيادة الامان قبل اعادة تبليط البلاط الحجري القديم بمونة اسمنتية عادية وتكحيله كحلة عربية بمونة اسمنتية بنسبة 2 رمل /1 اسمنت ابيض.

من اجل التخلص من المياه المتدفقة نحو المبنى عند مستوى الارض ، يجب عمل ميل في الاتربة ، او الارصفة بحيث يمنع وصول أي مياه الى الجدار من الحديقة او الرصيف ومن افضل التفاصيل التي تضمن عدم تدفق المياه الى الجدار وصعودها بعد ذلك بالخاصية الشعرية هو حفر نفق بعمق 60 سم حول الجدار من الخارج ، في تلك الجهة المهدده بالتدفق ، ومن ثم عمل مدة بيتونية مقعرة توضع عليها ماسورة بلاستيكية مثقبة ، تطمر بالحصى والحجارة قبل اعادة الطمم الذي ازلناه سابقا او عمل مدة ميلان او التبليط فوقها.

اما الرطوبة الناتجة بفعل الخاصية الشعرية فانها تحل بعزل الاساسات عن الجدار عند مستوى سطح الارض مباشرة . تحل هذه المشكلة جذريا بفصل الاساسات عن الجدران بصفائح مجلفنة او لفائف اسفلتية او بلاستيكية تدخل الى احد الحلول ، او بواسطة حقن مواد عازلة عند مستوى الارض . وان تعذر ذلك فان الكحلة التقليدية والقصارة التقليدية التي تسمح باخراج هذه الرطوبة من المبنى تعتبر حلا ناجعا ولكنه بطيء.

مشكلة الرطوبة الناتجة عن التكثيف تحل بتهوية المبنى ، بحيث لا يكون هناك فرق عالي في درجة الحرارة بين الداخل ودرجة حرارة الجدار. فهبوط درجة حرارة الجدار الى ما دون درجة التكثيف يؤدي الى تكثف البخار على الجداروبالتالي تشريبه بالرطوبة ولو بشكل بطيء ولهذا فان مجرى الهواء والطاقات (الشراعات) العالية والشبابيك الخشبية والشراعات فوق الابواب تساعد على تقليل هذا التاثير . كذلك فان التدفئة يجب ان لا تكون عالية جدا مقارنة

مع حرارة الخارج والجدار لمنع وقوع التكثيف . ومن الامور المهمة عدم حدوث تكثيف داخل الجدار السميك الذي يؤدي الى ذوبان المونة وبالتالي تهديد الحالة الانشائية للجدار.

7:4:3-الاملاح في المباني القديمة :

الاملاح مشكلة تنتج على الاغلب من طبيعة الارض الملحية او استخدام البيوت لمبيت الحيوانات المدجنة ، وبالتالي إفرازات هذه الحيوانات تحتوي كمية كبيرة من الأملاح وخاصة النترات ، كذلك فان التسريبات من شبكة المجاري والتصريف الصحي تؤدي الى وجود كمية عالية من الاملاح في الجدران والعقود . لا بد من التذكير في هذا السياق الى ان استخدام الاسمنت الاسود في القصارة يؤدي الى ظهور الطبقة الملحية البيضاء وذلك لاحتواء الاسمنت الاسود على كمية ليست ببسيطة من الاملاح تدخل في صناعته .

تظهر الاملاح على شكل تكلسات بيضاء على الجدران الحجرية او على القصارة وبخاصة في الجزء الاسفل من الجدار. تساعد الخاصية الشعرية الاملاح على الانتقال الى مستويات اعلى يمكن ان تصل الى اكثر من 6 متر عن مستوى الارض .

يمكن التخلص من الاملاح وذلك بالتخلص من مصدرها واخراجها من الجدران والعقود . يتم التخلص من مصدر الاملاح باخراج الحيوانات ، الروث ، والطمم المشبع بالملح لمستوى بداية الاساسات من داخل المبنى . كذلك فانه يجب فحص نظام التصريف الصحي وتغيير المواسير اذا وجب ومن الضروري ازالة القصارة الاسمنتية التي قد تكون السبب في ظهور التكلسات الملحية .

اما اخراج الاملاح من الجدران فيتم بعمل قصارة مؤقتة تعمل من التراب والجير والنجارة الناعمة ، وذلك بتشريب الجدار بالماء لمدة تتجاوز الاربع ساعات (تتم عملية تشريب الجدار بالماء برش الجدار بالماء بواسطة بخاخات وبضغط بسيط) . وبعد تشبيع الجدار بالماء يغطى

بطبقة المونة المؤقتة وتترك لتجف . عند جفاف الجدار فان الرطوبة تسير الى الخارج مصطحبة معها الاملاح التي تنتقل من المنطقة الاكثر تركيز الى المنطقة الاقل تركيز وتتكلس على وجه الجدار ، وبعد ذلك تزال القصارة المؤقتة بما حملت معها من املاح وتلقى خارج الموقع . ويتم تكرار هذه العملية مرتين الى ثلاث مرات حتى نضمن نزول كمية الملح الى نسبة معقولة (ما نسبته 20%)من النسبة التي بدأنا بها) .

كذلك يمكن التضحية بطبقة من الطراشة الجيرية كل سنة من اجل التخلص من الاملاح المتكدسة على القصارة ، بحيث تتكلس على الطراشة وتفصلها عن القصارة ، ومع تكرار العملية فان المحتوى الملحي يهبط الى المستوى المقبول .

8:4:3- الابواب والشبابيك الخشبية :

قليلة هي البيوت التي ما تزال تحتفظ بشبابيكها وابوابا الخشبية بالاضافة الى النمليات والاعمال الخشبية الزخرفية . وبما ان هذه الاعمال قليلة يجب الحفاظ عليها خاصة وانها عملت بطريقة تقليدية (التعشيق) ومن خشب السويد او البلوط الجاف والذي يندر وجوده الان . كذلك يجب التذكير بان هذه الاخشاب قد قاومت مئات السنين في حين ان الابواب الخشبية الحديثة لا يتجاوز عمرها الافتراضي اكثر من 20 سنة وعليه فان الحفاظ على الاعمال الخشبية عو عمل ثمين ويستأهل كل ما يصرف عليه . فواجب كل من يرمم عند الوصول الى الورشة التفكير جديا بكيفية الحفاظ على الاعمال الخشبية وارسالها فورا الى النجار وعدم القائها في مكب النفايات .

عند ترميم الشبابيك والابواب الخشبية يراعى تبدبل القطع المتعفنة بنفس نوع الخشب ، وبنفس طريقة الصنع وبعد ذلك تعمل الملتنة والدهان الزيتي اللازمين لحماية الاعمال الخشبية من تاثيرات الرطوبة .

يجب الانتباه الى تكرار نفس التفاصيل لحماية الشباك من المطر وخاصة علاقة الجزء السفلي للشباك بالبرطاش وعلاقة الزجاج بالخشب وكيفية تثبيته . وفي حالة فقدان جزء من من باب يراعى ان يتم نسخ ذلك الجزء من دفة الباب الاخرى او من باب اخر في الورشة . وان تعذر وجود أعمال شبيهة فانه يفضل عمل تكملة الباب بطريقة تجريدية بسيطة دون أعمال مزخرفة.

5:3-البدائل المقترحة لطرق انجاز اعمال الترميم في البلدة القديمة:

للوصول الى الطريقة الأنسب في التنفيذ من المفيد مناقشة البدائل(1) التالية:

1-تسليم أصحاب المباني مخصصات مالية ليقوموا بأعمال الترميم بأنفسهم .

2-التعاقد مع متعهدين محليين مختلفين بأسعار متساوية.

3-المصانعة : حيث تقوم اللجنة بشراء المواد الأولية وتوريدها إلى الموقع المطلوب والتعاقد مع عمال فنيين لتنفيذ الأعمال وفق المواصفات المعدة سلفا.

4-المناقصات بالظرف المختوم : وهي الطريقة الدارجة عالميا حيث يتم الإعلان عن مناقصة لتنفيذ أعمال ترميم مباني قديمة وفق شروط ومواصفات محددة سلفا ، بحيث يتقدم عدد من المتعهدين بعروض أسعار بالظرف المختوم في موعد محدد ، وتقوم الجنة بدراسة العروض واحالتها على المتعهد ذو العرض الأنسب.

مناقشة البدائل:

البديل الاول : ان تسليم اصحاب المباني مخصصات مالية ليقوموا باعمال الترميم بانفسهم ادى ويؤدي الى القيام بالعمل دون ضوابط مهنية او عدم استخدامها بالاتجاه المطلوب.

---

(1) خالد القوا سمي.م.حلمي مرقة .م.نهى دنديس . "دروس وعبر مستقاة من ترميم وإعمار المباني القديمة بالخليل" ورقة عمل مقدمة الى المؤتمر العربي لترميم وإعادة تأهيل المنشات المنعقد في القاهرة .مصر في الفترة ما بين 16-19أيلول: 1998م.

البديل الثاني: يتطلب هذا البديل اعداد مواصفات دقيقة وواضحه لكل بند من بنود اعمال الترميم ولا يحبذ العمل به للاسباب التالية:

1-اختلاف مستوى المهارة والاداء في تنفيذ اعمال الترميم ومقدار الالتزام بالمواصفات الفنية من متعهد لاخر ، في ظل حصولم على نفس الاجر مما يؤدي الى تراجع في مستوى العمل.

2-يعتمد العمل في كثير من الاحيان على العمل اليدوي مما يدعو المتعهدين الى طلب فروقات في الاسعار من موقع الى اخر ومن طابق الى اخر.

البديل الثالث : لا يحبذ العمل بطريقة المصانعة للاسباب التالية :

1-ان هذه الطريقة لا توفر الشفافية المطلوبة في التعامل المالي .

2-الاشكاليات الفنية الملازمة لهذ الطريقة من حيث عدم توريد المواد بالوقت المطلوب وتحمل اللجنة تكاليف كافة الاخطاء الناتجة عن سوء المصانعة وصعوبة التعاقد مع العمال المهرة لفترات طويلة وغيرها .

3- عدم التمكن من توفير صيانة للاعمال المنجزة او كفالة على حسن صيانتها .

4- الاختلاف في اجور العمالة الفنية من موقع الى اخر .

5-الحاجة الى طاقم كبير من الموظفين الاداريين والمشرفين الفنيين لشراء المواد ونقلها للمستودعات ومواقع العمل وارجاع الفائض عن العمل ومتابعة تنفيذ الاعمال حسب المواصفات

البديل الرابع :المناقصات بالظرف المختوم : وهي الطريقة الدارجة عالميا حيث اثبتت هذه الطريقة المجربة نجاعتها ولكن من الضروري ان يرافقها برنامج توعية للمقاولين.

6:3-مراحل الية التنفيذ المقترحة لعملية الترميم :-

1-تحديد هدف الاستخدام بعد الترميم وانجاز كافة المعاملات مع المالكين بخصوص ذلك :-

يقوم فريق من المهندسين المعماريين واخصائيين في مجال الترميم بعدة زيارات للمبنى لدراسته وتحديد هدف استخدامه بعد الترميم ثم يتم التعرف على المالكين ويقوم محامي اللجنه باستدعائهم ويطلب منهم احضار وثائق وشهادات اثبات ملكية وبعد التحقق منها يعرض على المالكين ترميم المبنى شريطة اشغاله ويتم تخييرم بين التعهد بذلك رسميا وبوثيقة قانونية قبل البدء بترميمه ، او تاجير المبنى للجنة الاعمار لمدة 5 سنوات باجرة رمزية على ان تقوم اللجنة باعادة تاجيره لمن ترا مناسبا ولنفس المدة وباجر رمزي ايضا ، شريطة ان يتعهد المستاجر الجديد بعد انقضاء الخمس سنوات المتفق عليها باعادة الجزء المستخدم من المبنى الى مالكيه او الاتفاق معهم من جديد على اعادة استئجاره بالاسعار الدارجة في تلك الفترة .

اما في حالة عدم الاتفاق مع المالكين على اشغال المبنى او تاجيره ، فيتم تاجيل ترميم المبنى لحين الانتهاء من ذلك .

وبعد انجاز كافة الامور القانونية مع المالكين تحول اوراق المبنى للمكتب الهندسي لمتابعة المراحل التالية في ترميم المبنى.

2-الرفع المساحي للمبنى واعداد المخططات والدراسات والوثائق اللازمة لطرح مناقصة ترميم المبنى :-

يقوم فريق الدراسات في المكتب الهندسي للجنة الاعمار باعمال الرفع المساحي للمبنى ، واعداد مخططات لكافة طوابق وواجهات المبنى وعدد من القطاعات ، وتعد دراسة انشائية توضح حالة المبنى والحلول الانشائية اللازمة لتدعيمه ، وانطلاقا من هدف استخدام المبنى يتم اعداد خرائط ورسومات توضح التعديلات المعمارية المقترحة على المبنى وتعد مخططات التمديدات الكهربائية والصحية ثم يتم حساب كميات اعمال الترميم المقترحة ، وتوضع في

الجداول الخاصة بها ضمن وثائق العطاء ، وتتم مراجعة المواصفات الفنية لملاءمتها مع الاعمال المقترحة ، وتعد مذكرة ارشادية لقسم الاشراف على اعمال الترميم توضح وصفا للاعمال المقترحة في المبنى ، ثم تتم مراجعة كافة المخططات والدراسات والحلول المقترحة وخطة الترميم مع مهندسي الاشراف وعند اقرارها يتم اعداد وثائق المناقصة ، وتحديد الكلفة التقديرية للمشروع ، ويتم اشعار لجنة الاعمار بانجاز كافة وثائق المناقصة تمهيدا للاعلان عنها .

3-اعلان مناقصة الترميم واستلام العروض وتقييم حالتها واصدار امر مباشرة العمل:

بعد اقرار لجنة الاعمار بطرح المناقصة ، يتم الاعلان عن ذلك في الصحف المحلية ويحدد موعد لجولة المتعهدين في الموقع ويسمح لاي متعهد بالحصول على وثائق المناقصة لقاء مبلغ معين ، وتتضمن وثائق المناقصة :-

ا-اعلان المناقصة .

ب-الشروط العامة والخاصة لعقد المقاولة .

ج-المواصفات الفنية وجدول الكميات .

د-طريقة تقييم العروض المقدمة .

هـ-نماذج العقود والكفالات والشهادات الخاصة بعقد المقاولة .

و-ملحق المناقصة .

ز-المخططات التوضيحية .

ويحدد موعد نهائي لتقديم العروض وبالظرف المختوم ويرفق كل عرض بكفالة دخول المناقصة حيث يتم ايداعها في صندوق خاص بذلك وتقوم لجنة العطاءات المشكلة بقرار من لجنة الاعمار بدراسة كافة العروض المقدمة وتقييمها وتوصي بموجب محضر اجتماعات

رسمي للجنة الاعمار باحالة المقاولة على انسب المتعهدين او اعادة طرح المناقصة ، وللجنة الاعمار فقط القرار بالاحالة للتنفيذ والذي يصدر بناء عليه المكتب الهندسي امر مباشرة عمل المتعهد .

4-البدء باعمال الترميم وانجازها :-

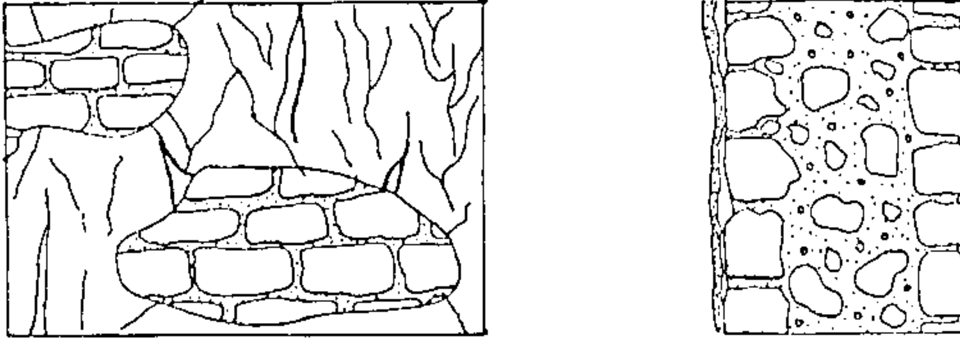
بعد صدور قرار الاحالة من لجنة الاعمار ، يطلب من المتعهد توقيع اتفاقية المقاولة مع اللجنة وتقديم كفالة حسن تنفيذ الاعمال ، وبوليصة تامين للعمال والمشرفين ضد حوادث العمل ويطلب من المتعهد تصوير المبنى بالفيديو من الداخل والخارج واظهار ادق التفاصيل قبل بدء العمل وبموافقة المهندس المشرف ، ويصدر بعدها امر مباشرة العمل ويتولى فريق من المهندسين والفنيين الاشراف على تنفيذ العمل حسب الاصول ويقوم طاقم الاشراف بعملية توثيق بالصور الفوتوغرافية لاعمال الترميم قبل بدء العمل واثناءه وبعد انتهائه وذلك حسب الضرورة واهمية العمل المنجز ويقدم المكتب الهندسي للجنة الاعمار تقارير دورية تبين كيفية تقدم العمل وتعد مستخلصات نصف شهرية للمتعهدين حسب كيل الاعمال المنجزة ، ويتم الصرف بناء عليها وبقرار من لجنة الاعمار ويحسم مبلغ 10% من قيمة كل دفعه ككفالة صيانة عن الاعمال المنجزة . عند انجاز العمل يقوم فريق من المشرفين بمعاينة الموقع واعطاء المتعهد ملاحظات لانجازها قبل الاستلام الابتدائي للمشروع، وبعد انجازها يتم اشعار لجنة الاعمار بذلك ، ويطلب من المتعهد القيام بتصوير المبنى بالفيديو بنفس الطريقة السابقة ولكن بعد انتهاء العمل .

5-استلام المشروع ابتدائيا ونهائيا واشغال المبنى:-

عند اشعار المكتب الهندسي لجنة الاعمار بانجاز اعمال الترميم في الموقع ، يقوم المكتب بتكليف لجنة استلام خاصة من المهندسين من خارج المكتب الهندسي بمعاينة الموقع وتقرير جواز استلام المبنى استلاما اوليا ، وتطلب لجنة الاستلام من المتعهد انجاز الاعمال والملاحظات غير المنتهية ان وجدت وذلك بموجب محضر استلام رسمي ، وعند انجاز المتعهد كافة الملاحظات الواردة في محضر الاستلام الابتدائي يصدر لهه المكتب الهندسي شهادة استلام ابتدائي وتصرف له الدفعة النهائية وتعاد له كفالة حسن التنفيذ ، وتبدأ فترة الصيانة الممتدة لعام كامل من تاريخ شهادة الاستلام الابتدائي ، ويبقى المتعهد مسؤولا امام لجنة الاعمار عن كافة اعمال الترميم التي قام بها خلال فترة الصيانة وبانقضائها تشكل لجنة الاعمار لجنة استلام لمعاينة المبنى وتقرير جواز استلامه استلاما نهائيا وبعد المعاينة تقوم لجنة الاستلام بالطلب من المتعهد بانجاز اعمال الصيانة اللازمة وبمحضر رسمي.

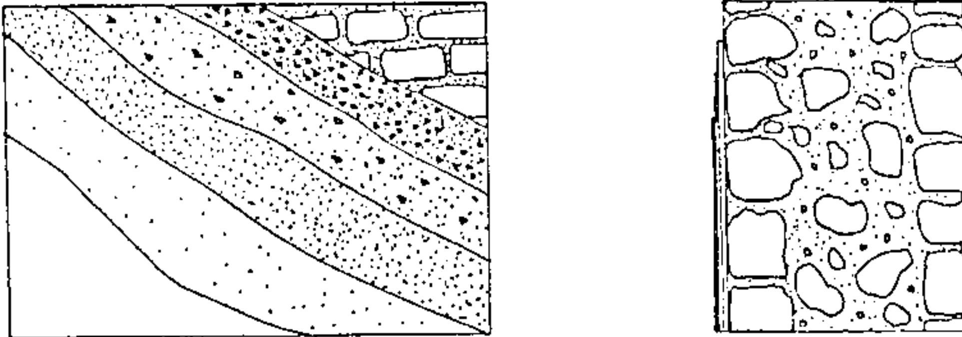
وعند انجاز ملاحظات لجنة الاستلام يصدر المكتب الهندسي للمتعهد شهادة استلام نهائي وتعاد له كفالة الصيانة وتعمل مخالصة نهائية بينه وبين لجنة الاعمار.

أعمال ترميم القصارة الداخلية



وضع القصارة الداخلية قبل الترميم

تشقق وانتفاخ القصارة القديمة وتساقط قسم منها

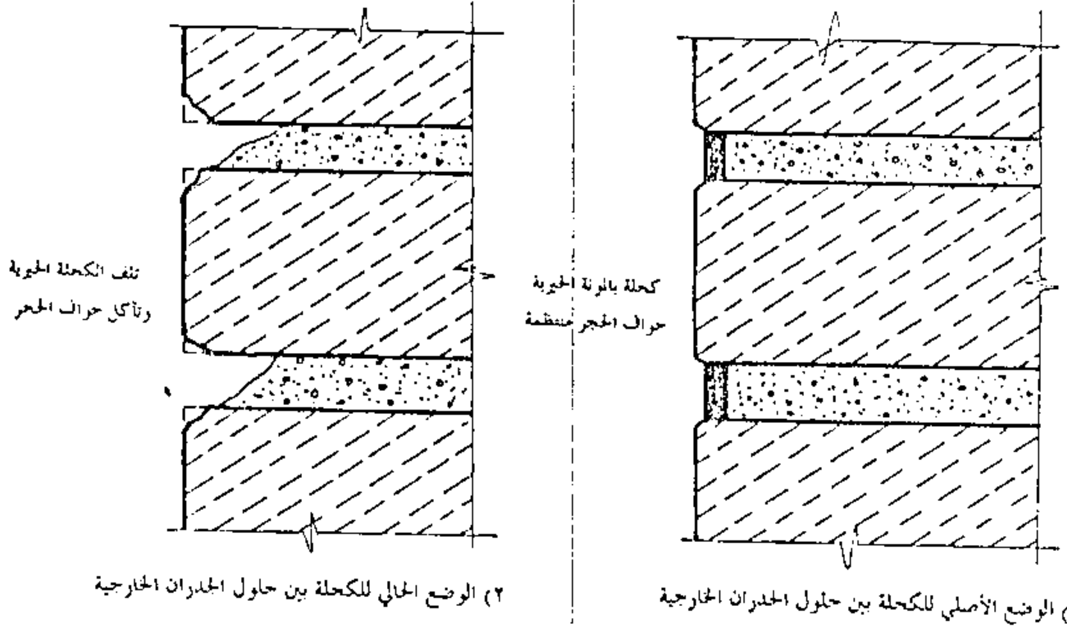


أعمال ترميم القصارة الداخليه

* كحف بواقي القصارة القديم وتثبيت الجيد منها
* تعبئة الحلول والشقوق بالمونة الجيرية
* عمل قصارة من أربع طبقات متتالية بالمونة الجيرية
* طراشة باستخدام الجير

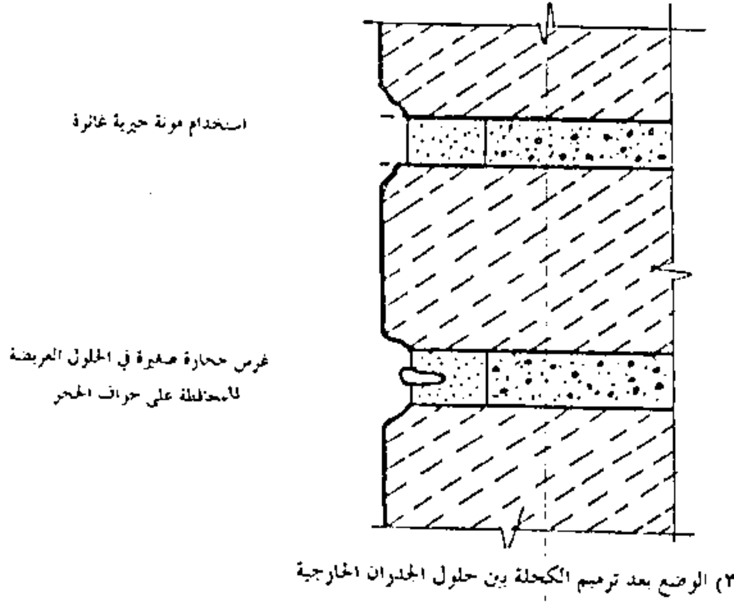
شكل(3-1)اعمال ترميم القصارة المصدر:لجنة اعمار الخليل1998

أعمال الكحلة



٢) الوضع الحالي للكحلة بين حلول الجدران الخارجية

١) الوضع الأصلي للكحلة بين حلول الجدران الخارجية

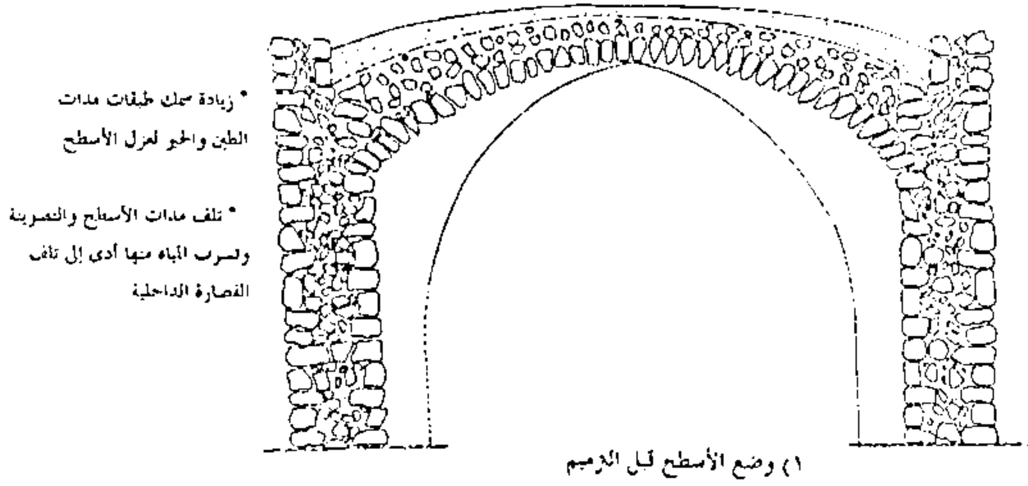


٣) الوضع بعد ترميم الكحلة بين حلول الجدران الخارجية

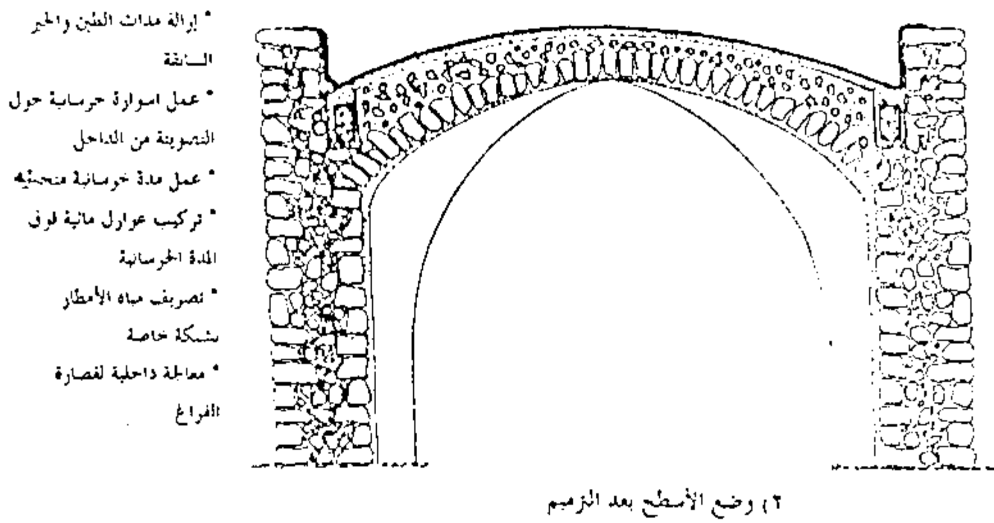
شكل(3-2)اعمال الكحلة

المصدر :لجنة اعمار الخليل1998

أعمال ترميم ومعالجة الأسطح



١) وضع الأسطح قبل الترميم

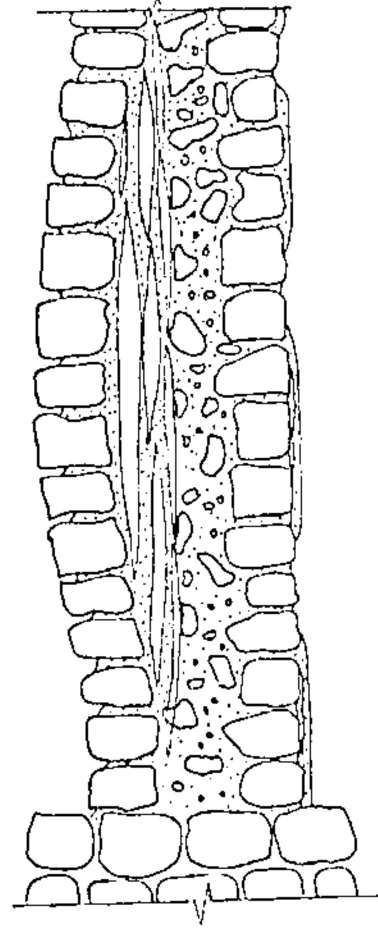


٢) وضع الأسطح بعد الترميم

شكل(3-3)معالجة الاسطح المصدر :لجنة اعمار الخليل1998

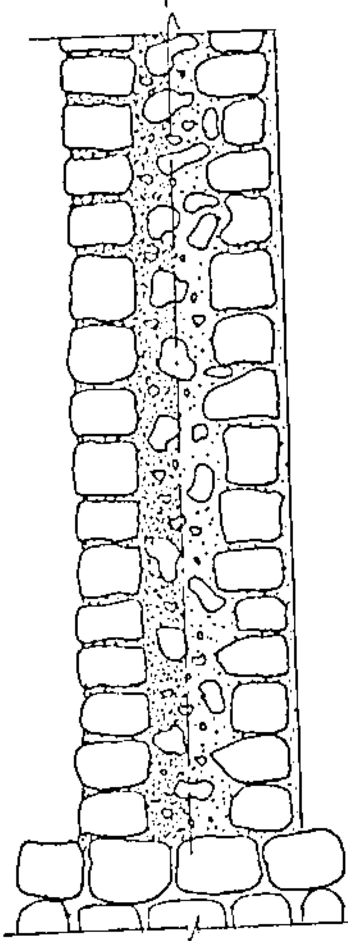
معالجة انتفاخ الجدران

الجدار قبل الترميم



انتفاخ صف الحجارة الخارجية وتساقط الكحلة
وتشكل فراغات داخل الجدار
وتساقط القصارة الداخلية

الجدار بعد الترميم

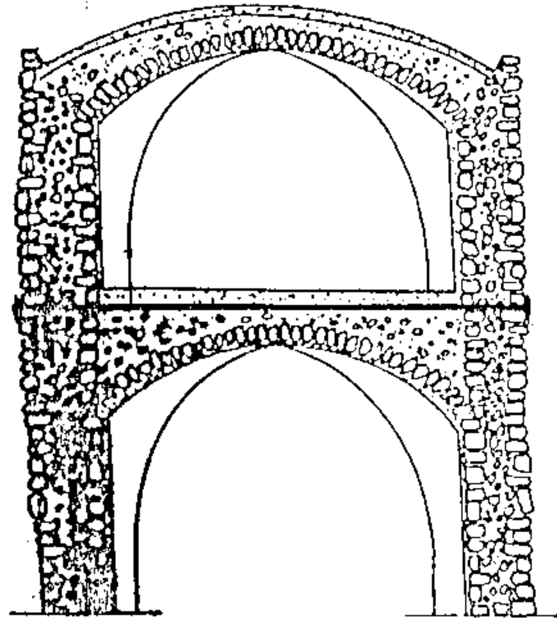


فك وإعادة بناء صف الحجارة الخارجية
وملء الفراغات بمونة الجير وتكحيل الجدار
وترميم القصارة الداخلية

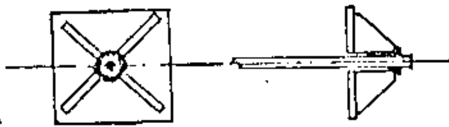
شكل(3-4)معالجة انتفاخ الجدران

المصدر:لجنة اعمار الخليل1998

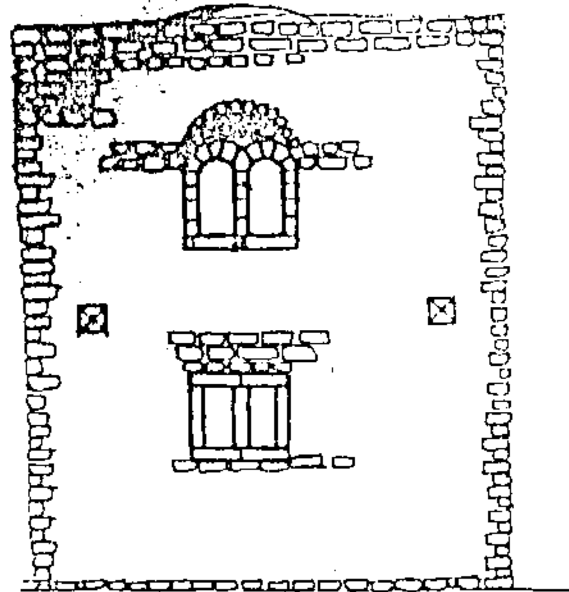
أعمال ربط جدران المباني القديمة



ربط الأجزاء المتشققة بواسطة مرابط



تفصيلة قضبان وبلاطات الربط



واجهة المبنى المربوطة

شكل(3-5)اعمال ربط جدران المباني القديمة

المصدر:لجنة اعمار الخليل1998

الفصل الرابع
لمحة عامة عن مدينة عنبتا

1:4-لمحة تاريخية عن عنبتا:

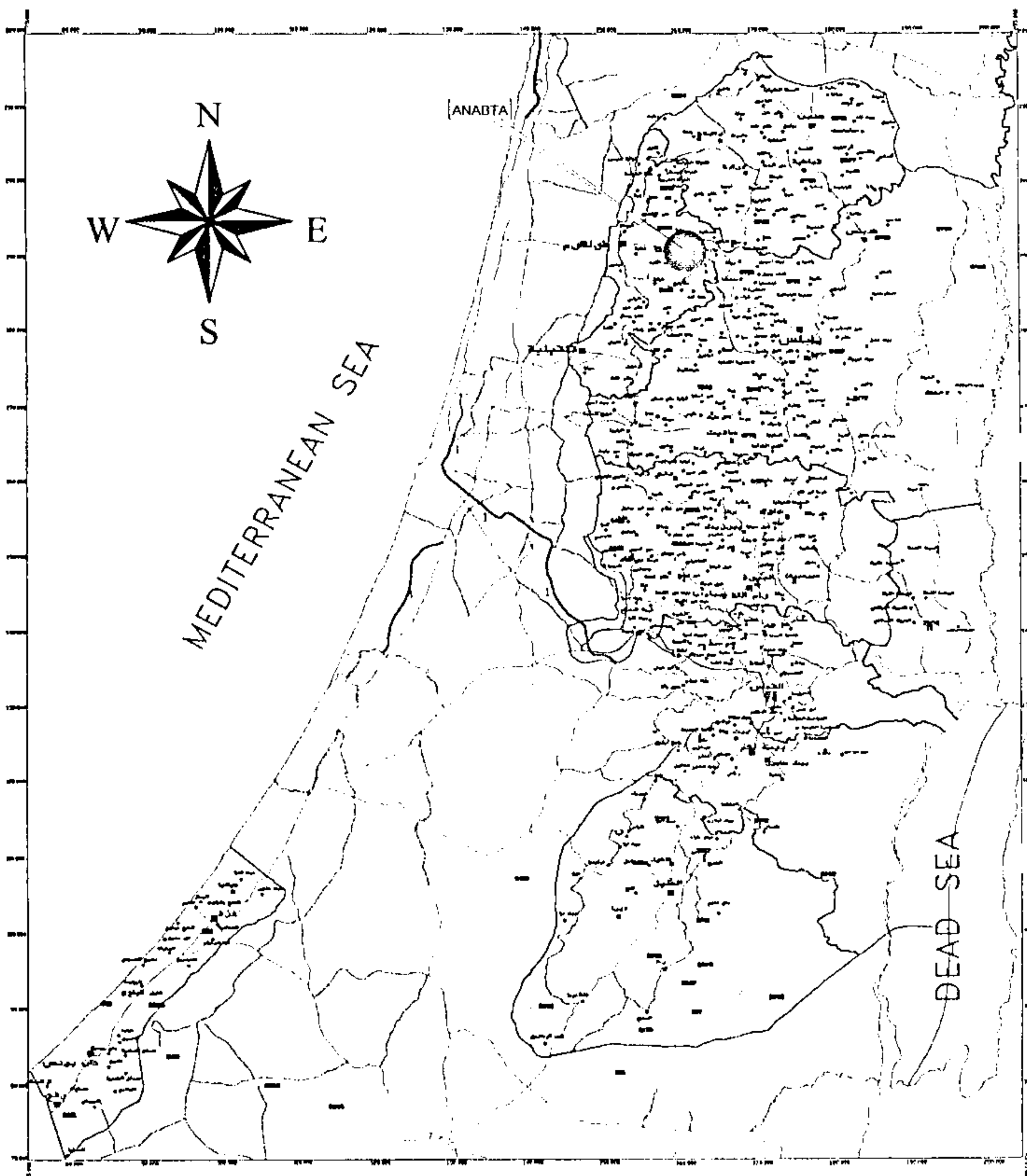
يرجع تاريخ مدينة عنبتا إلى ما قبل عهد الرومان، حيث توجد بها آثار رومانية، وتحتوي على قبور قديمة وآبار منحوتة في الصخر، وبعض الخرب المعلن عنها كمناطق آثار، وكثيرا ما وجد الهواة الجرار الفخارية والكيزان والقطع الأثرية .

يعتقد البعض أن كلمة عنبتا اصلها آرامي حيث انه من مقطعين: فالأول عنب وتعني ابن آلهة البحر والجبال، والثاني تا وتعني الكفر. إلا أنه من الأرجح أن كلمة عنبتا كما وردت في اللغات القديمة كلمة سريانية تعني عنب. وقد أطلقت عليها هذه التسمية لاشتهارها بالعنب حيث كان بها معاصر للعنب موجودة في الجبال .

من أعلام مدينة عنبتا الشاعر الفلسطيني المعروف عبد الرحيم محمود، الذي تربى في أحضانها وتلقى دراسته فيها ، حيث استشهد في معركة الشجرة عام 1948 .

2:4-الموقع والعلاقة الإقليمية :

تقع مدينة عنبتا على خطي الإحداثيات 190500 شمالا و161250 شرقا، وتبعد عن مدينة القدس 80 كيلو متراً إلى الشمال على السهل الساحلي، وتبعد عن البحر المتوسط 23 كيلو مترا إلى الشرق على الطريق الرئيسي الذي يصل مدينة طولكرم بمدينة نابلس، حيث تبعد عن مدينة طولكرم 10 كم وعن مدينة نابلس 20 كم. وترتبط مدينة عنبتا إداريا وإقليميا بمدينة طولكرم . إلا أن قربها من مدينة طولكرم وارتباطها بها إداريا، جعل علاقتها الإقليمية



SITE OF ANABTA
WITH REFERENCE TO THE WEST BANK

شكل رقم(4-1): موقع عنبتا نسبة الى الضفة الغربية

المصدر: الباحث

الرئيسية بها بينما علاقتها الثانوية بمدينة نابلس، فمن ناحية تجارية تقوم عنبتا بأخذ ما يلزمها من خدمات بشكل رئيسي من مدينة طولكرم وبشكل ثانوي من مدينة نابلس .كما يلاحظ فيما يتعلق بالقوى العاملة أن نسبة العاملين المقيمين من مدينة عنبتا في مدينة رام الله تكاد توازي العاملين منهم يوميا في طولكرم لتأتي مدينة نابلس في المرتبة التالية أيضا .

وتعتبر عنبتا مركز قرى وادي الشعير، المكون بالإضافة إلى عنبتا وضاحية كفر رمان من قرى كفر اللبد ورامين وبيت ليد وبلعا وسفارين، حيث شكلت معا مجلسا للخدمات المشتركة، وتقدم عنبتا لبعضها الخدمات الصحية والتعليمية، كما تقدم المياه لضاحية كفر رمان وقرية رامين .

3:4-المناخ: تتسم مدينة عنبتا بمناخ شرق أوسطي معتدل .

الأمطار :ويبلغ معدل هطول الأمطار 560 ملم سنويا بينما يبلغ معدل الأيام الماطرة 58.3 يوم سنويا.

درجات الحرارة : يبلغ أعلى معدل لدرجات الحرارة 26.4 درجة مئوية ويكون ذلك في شهر آب بينما يبلغ أدنى معدل لدرجات الحرارة 8.9 درجة مئوية في شهر كانون الثاني .

الرطوبة النسبية : يبلغ أدنى معدل للرطوبة النسبية 57.6% ويكون ذلك في شهر أيار بينما يبلغ أعلى معدل 68.7% في شهر كانون الثاني .وبالطبع فان لمعدل الرطوبة تأثير على معدل كميات التبخر والذي له تأثير على جفاف التربة وعلى راحة المواطنين .

الرياح : الرياح السائدة في المنطقة هي الرياح الشمالية الغربية .

في فصل الشتاء تكون الرياح شمالية غربية كما تهب رياح جنوبية شرقية ببعض الأيام الجافة، أما في فصل الصيف فتكون الرياح شمالية غربية .

4:4-سكان مدينة عنبتا

1:4:4-عدد السكان الحالي في مدينة عنبتا:

وفقا للتعداد العام لعام 1997 بلغ عدد سكان عنبتا المقيمين فيها 5452 نسمة وعدد العائلات 984 أسرة وبالنظر إلى إحصائيات سابقة نجد :



جدول رقم (4-1) المصدر (1)

التزايد السكاني في عنبتا

ويتضح من الجدول أعلاه انخفاض عدد السكان عقب الاحتلال في العام 1967، حيث انخفض من 4797 نسمة عشية الاحتلال إلى 3426 نسمة بعده.

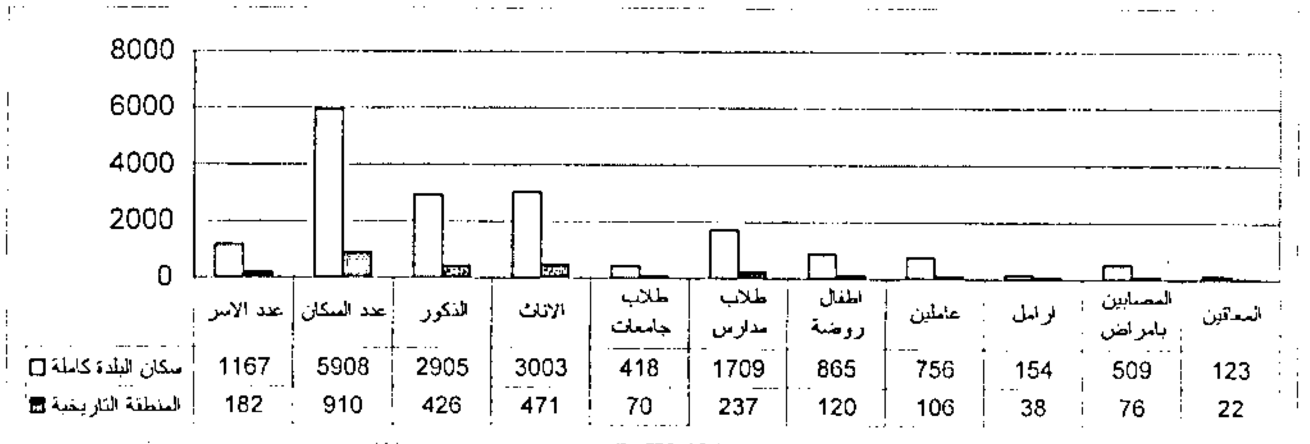
وبالنظر إلى الإحصاء الذي اجري من قبل لجنة المحافظة على البيئة في عنبتا المنبثقة عن البلدية، تبين أن عدد السكان 5908 نسمة وتم تسجيل 1167 عائلة وذلك للعام 2002م.

وهذه الأرقام هي قريبة إلى حد كبير إذ أن هناك هجرة داخلية باتجاه مدينتي رام الله ونابلس زادتها الإغلاقات بين المدن .

---

(1) بني هذا الجدول على الإحصائيات التي وردت في دراسات المخطط الهيكلي لمدينة عنبتا والتي أعدت عام 1986من قبل مركز الهندسة والتخطيط في رام الله والتعداد العام للسكان والمساكن لعام 1997 الصادر عن مركز الإحصاء الفلسطيني.

وبتتبع الإحصائيات في البلدة القديمة في مدينة عنبتا وجد:



	عدد الاسر	عدد السكان	الذكور	الاناث	طلاب جامعات	طلاب مدارس	اطفال روضة	عاملين	ارامل	المصابين بامراض	المعاقين
سكان البلدة كاملة	1167	5908	2905	3003	418	1709	865	756	154	509	123
المنطقة التاريخية	182	910	426	471	70	237	120	106	38	76	22

رقم الجدول(4-2) المصدر(1)

عدد فئات السكان في البلدة القديمة نسبة إلى عددها في كامل المدينة

من الجدول أعلاه تبين أن مركز البلدة القديمة تسكنها 182 عائلة وعددهم 910 نسمة، وتبين أن النسبة بين عدد السكان للفئات في هذه المنطقة إلى عدد نفس الفئة في البلدة بكاملها، متقاربة، إلا أن النسبة الفارقة كان عدد الأرامل حيث أن النسبة شكلت الربع تقريبا . وهذا يشير إلى ارتفاع نسبة العائلات المبتورة في البلدة القديمة . وتبين الخريطة رقم(4-2) الكثافة السكانية (عدد المقيمين/بناء مسكون)،بينما تبين الخريطة رقم (4-3) عدد العائلات/بناء مسكون .

2:4:4-التنبؤ المستقبلي لعدد السكان في مدينة عنبتا:

من انسب طرق حساب التنبؤات بعدد السكان في المستقبل للدول هي طريقة العالم جودمان وهي كما يلي وذلك على اعتبار أن معدل الزيادة السكانية ثابت مع الزمن وذلك طبقا للمعادلة التالية:

(1) بني هذا الجدول من قبل الباحث اعتمادا على الإحصائيات التي قامت بها جمعية البيئة في عنبتا للعام 2002حيث قام ببناء سجل خاص بالعائلات المقيمة في البلدة القديمة ومقارنة ذلك بسجل خدمات البلدية ومكان إقامتها على الخرائط.

$$p_{t+n} = p_t * (1+r)^n$$

حيث ان:

pt+n –عدد السكان عند الزمن المطلوب

pt –عدد السكان عند زمن ثابت

t –سنة البداية لحساب عدد السكان

n –عدد السنوات المراد معرفة عدد السكان عندها

r – معدل الزيادة السنوية للسكان

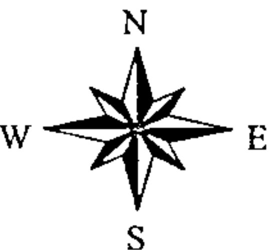
بالنظر إلى أن الزيادة السكانية هي 3% فان:

وحيث ان عدد السكان عام 1997 هو 5452 نسمة وبتطبيق العلاقة أعلاه :

عدد السكان عام 2002 = 5452 × (1+3%)^5=6320 نسمه

عدد السكان المتوقع بعد 20 عام من اليوم = 5452 × (1+3%)^26=11758 نسمه

أي أن عدد السكان المتوقع حتى عام 2023 هو 11758 نسمه.



LEGEND

NO. OF PERSONS /BUILDING

1 - 5

6 - 10

11 - 15

16 - 30

walls & limits

no. of buildings

open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

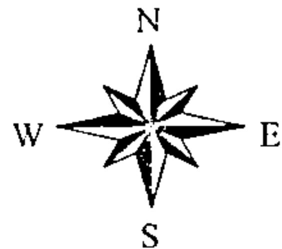
POPULATION DENSITY

OCT2002

50 0 50 100 Meters

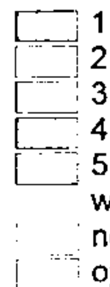
شكل رقم(4-3): خريطة تبين عدد العائلات/بناء في البلدة القديمة

المصدر: الباحث



LEGEND

HOUSEHOLDS



AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

HOUSEHOLDS/BUILDING

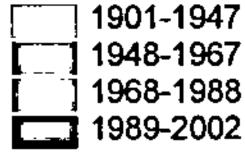
OCT2002

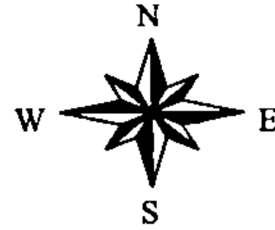
50 0 50 100 Meters

5:4-التطور العمراني في عنبتا:

توضح الخريطة رقم (4-4) التطور العمراني في عنبتا ، حيث تركز البناء حتى عهد الانتداب في البلدة القديمة ثم انتشر في عهد الأردن على الجهة الجنوبية من الشارع الرئيسي أما في عهد الاحتلال فبقي انتشار البناء الجديد محدودا بحدود التنظيم، وفي أواخر الثمانينات وما تلاه في عهد السلطة الفلسطينية، فقد شهدت مدينة عنبتا عملية بناء نشطة وملحوظة نسبة إلى الفترات السابقة، وتفسير ذلك هو الاستقرار السياسي الذي كان متوقعا بعد العام 1993 مما شجع المستثمرين ، وخضوع الأراضي في عنبتا والمناطق المحيطة للسلطة الفلسطينية وفق اتفاقيات أوسلو، حيث ساعد ذلك في توسيع حدود البلدية وتصديق مخططها الهيكلي .

أما انتشار البناء فكان يكاد طوليا من الشرق إلى الغرب بعدم ابتعاده عن الشارع الرئيسي وقريبا من خط المواصلات. ولكن الملفت للنظر هو امتداد البناء إلى الأراضي السهلية في المنطقة الشمالية الغربية ،والتي يخضع ترخيص البناء فيها في معظمه للجنة المركزية، ولعل ذلك يعود إلى عدم وجود تهديد جدي بالهدم من خلال الإجراءات التعسفية، أو شارع رقم 57 الذي كان مقترحا مروره في هذه المنطقة في عهد الاحتلال، وكذلك عدم اتخاذ إجراءات جدية للحفاظ على الأراضي الخصبة أو المناطق السهلية من قبل اللجنة المركزية أو حتى البلدية.





900 0 900 1800 Meters

6:4-واقع الخدمات العامة في مدينة عنبتا والاحتياجات المستقبلية:

1:6:4-مقدمة:

بالنظر إلى خلو البلدة القديمة من الخدمات العامة، وعدم توفرها في المدينة وفق القواعد المعمول بها لتخطيط المدن، كان لا بد من دراستها لأخذ ذلك بعين الاعتبار في البلدة القديمة، حيث أن هذا الأمر هو أحد الأساليب التي يمكن أن تكون فعالة في إحياء البلدة القديمة.

ويبين الجدول رقم(4-3) بعض الأرقام حول الحجم الذي يمكن لحظه للخدمات العامة، كما نلحظ الحد الأدنى لعدد السكان الذي يتحمل إنشاء كل من هذه الخدمات، والشعاع الأقصى للمنطقة التي يمكن الاستفادة منه لهذه الخدمات بشكل مقبول. وسنقوم في كل حالة من الحالات بدراسة هذه الأرقام وتعديلها وفقا للحاجة الفعلية.

الرقم	نوع الخدمات العامة	حجم التجمع السكني الأدنى المستفيد(المدينة أو المنطقة)مواطن	الشعاع الأقصى المقترح كلم	المساحة اللازمة من الأرض متر مربع للمواطن الواحد			ملاحظة
				المقترح	الأدنى	الأقصى	
	مسكن +حديقة وملاعب	مهما بلغ	–	40			يمكن لحظ مساحة البناء على أساس 15 م2 /للمواطن
	التعليم						
	حضانة	500	–	0.9			
	ابتدائي	1600	10	2.25			
	إعدادي وثانوي	3300	15	2.52			
	مهني	6500	10	1.72			
	جامعي	250000	60				
	الاداره						
	مركز بلدي						
	قوى أمن						
	إطفاء	2000		1			
	صناديق بريدية	5000					
	غرفة هاتف	10000	20				
	مركز هاتف	مهما صغر	5				
	اداره إقليميه وقصر عدل	15000	15	0.5			
	مركز ضمان اجتماعي	10000	10				
	الصحة						
	مستوصف	2000	3	0.05			
	مستشفى ولاده	5000	10-5	0.4			
	مستشفى إقليمي	15000	15	2			
	مستشفى للأمراض العقلية	100000	60	1.2			

جدول رقم (4-3) المصدر(1)

الخدمات العامة وأشعتها القصوى

---

(1) مصطفى فواز . مبادئ تنظيم المدينة.معهد الإنماء العربي. 1976

تابع جدول رقم(4-3)

الرقم	نوع الخدمات العامة	حجم التجمع السكني الأدنى المستفيد(المدينة أو المنطقة)مواطن	الشعاع الأقصى المقترح كلم	المساحة اللازمة من الأرض متر مربع للمواطن الواحد			ملاحظة
				المقترح	الأدنى	الأقصى	
	مستشفى للأمراض المزمنة مستشفى جامعي مأوى عجزه	250000		0.1			400 سرير للمستشفى الواحد
	التجارة والتموين						
	الأسواق التجارية	2000	-	1.5			
	سوق الجملة	50000	-				
	مسلخ	5000	10-5				
	بنك	-	10-5				
	الترفيه						
	مقهى	-					
	مطعم	-					
	نزل	5000	5				
	فندق	15000	15				
	مسرح	250000	60				
	حديقة عامه	15000	-	1.5			
	مكتبه عامه	2000	-	0.5			
	ملعب بلدي	5000		3.5			
	مسبح	10000		0.025			
	الثقافة	-	3	0.50			
	المنطقة الصناعية	25000		10			
	المقابر	2000	5	4			
	محطة تنقيه مجاري	-		1			
	جمع وتصريف النفايات	2000	10	1	0.4	1.5	
	محطة للنقل العام	5000		0.15			
	المساحات العامة	2000		0.3			
	الطرق ومواقف السيارات	-		9			

2:6:4-الخدمات العامة القائمة في مدينة عنبتا:

من دراسة الأبنية والمؤسسات العامة القائمة في مدينة عنبتا في الجدول أدناه نلاحظ ان هذه الأبنية قليلة نسبيا مما يزيد من تبعية المدينة إلى المدن المجاورة ولذلك توجد حاجه ملحه لاقتراح مباني عامه جديده وتوفيرها وذلك لكي تتمشى مع الاحتياجات حتى سنة الهدف .

	الخدمات العامة	العدد	المساحة(دونم)
	مدارس ذكور وإناث	5	30
	حضانة ورياض أطفال	2	4
	المجموع		34
	مستوصف	2	2
	عيادة حكومية	1	0.12
	المجموع		2.12
	مساجد	2	5
	مقبرة		14.5
	المجموع		19.5
	نادي رياضي وثقافي	1	0.25
	ملعب بلدي	1	5
	مكتبه عامه	1	0.25
	المجموع		5.5
	مجمع دوائر وبلديه	1	1.1
	المجموع الكلي		62.22

جدول رقم (4-4) المصدر(الباحث)

الخدمات العامة القائمة

3:6:4-برنامج الخدمات العامة اللازمة:

الوحدة	المساحة اللازمة من الأرض متر مربع للمواطن الواحد	المساحة الكلية اللازمة للاستعمال دونم
تربيه وتعليم		
حضانة أو تمهيدي	0.9	10.58
روضة	2	23.5
ابتدائي	2.25	26.5
إعدادي وثانوي	2.52	29.6
مؤسسات خاصة	0.5	5.9
المجموع		96.08
الصحة		
عيادة أمومة وطفولة	0.05	0.59
عيادة مركزيه	0.23	2.7
محطة إسعاف أولي وعيادة (مستشفى ولادة وخدمات صحية أخرى متوفرة في طولكرم 9 كم)	0.35	4.1
المجموع		7.39
مؤسسات دينيه		
مساجد	1.67	19.6
مقبرة	1	11.76
المجموع		31.36
خدمات ترفيهية ورياضية		
نادي	0.3	3.5
ملعب بلدي	3.5	41.2
مسبح	0.025	0.29
مكتبه عامه	0.50	5.9
المجموع		50.89

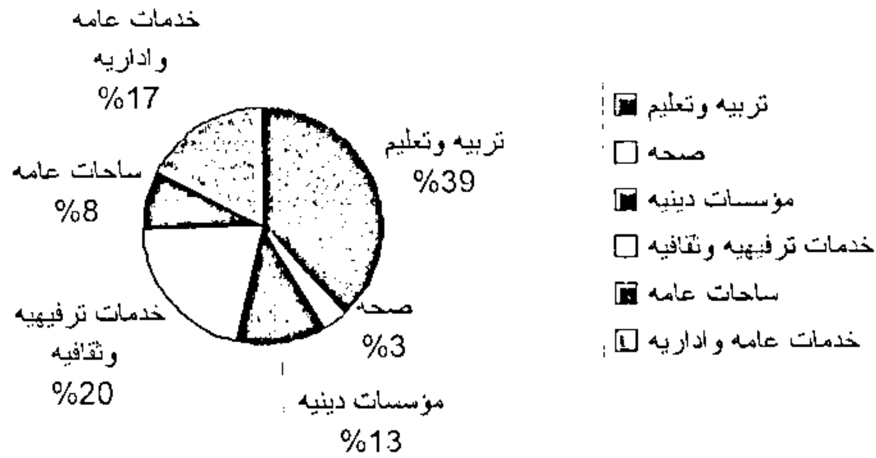
الجدول (4-5) المصدر الباحث

جدول الخدمات العامة اللازمة

تابع جدول(4-5)

الوحدة	المساحة اللازمة من الأرض متر مربع للمواطن الواحد	المساحة الكلية اللازمة للاستعمال دونم
ساحات عامه مفتوحة		
حدائق عامه	1.50	17.6
مساحات عامه	0.3	3.5
المجموع		21.1
خدمات عامه لكل البلدة		
مباني إداره	0.5	5.9
محطة إطفائية	1	11.8
محطة للنقل العام	0.15	1.76
قطع أراضي احتياطية	2	23.5
المجموع		42.96
المجموع الكلي		249.78

ويوضح الشكل أدناه نسب الخدمات العامة لكامل المدينة:



شكل رقم (4-1) المصدر (الباحث)

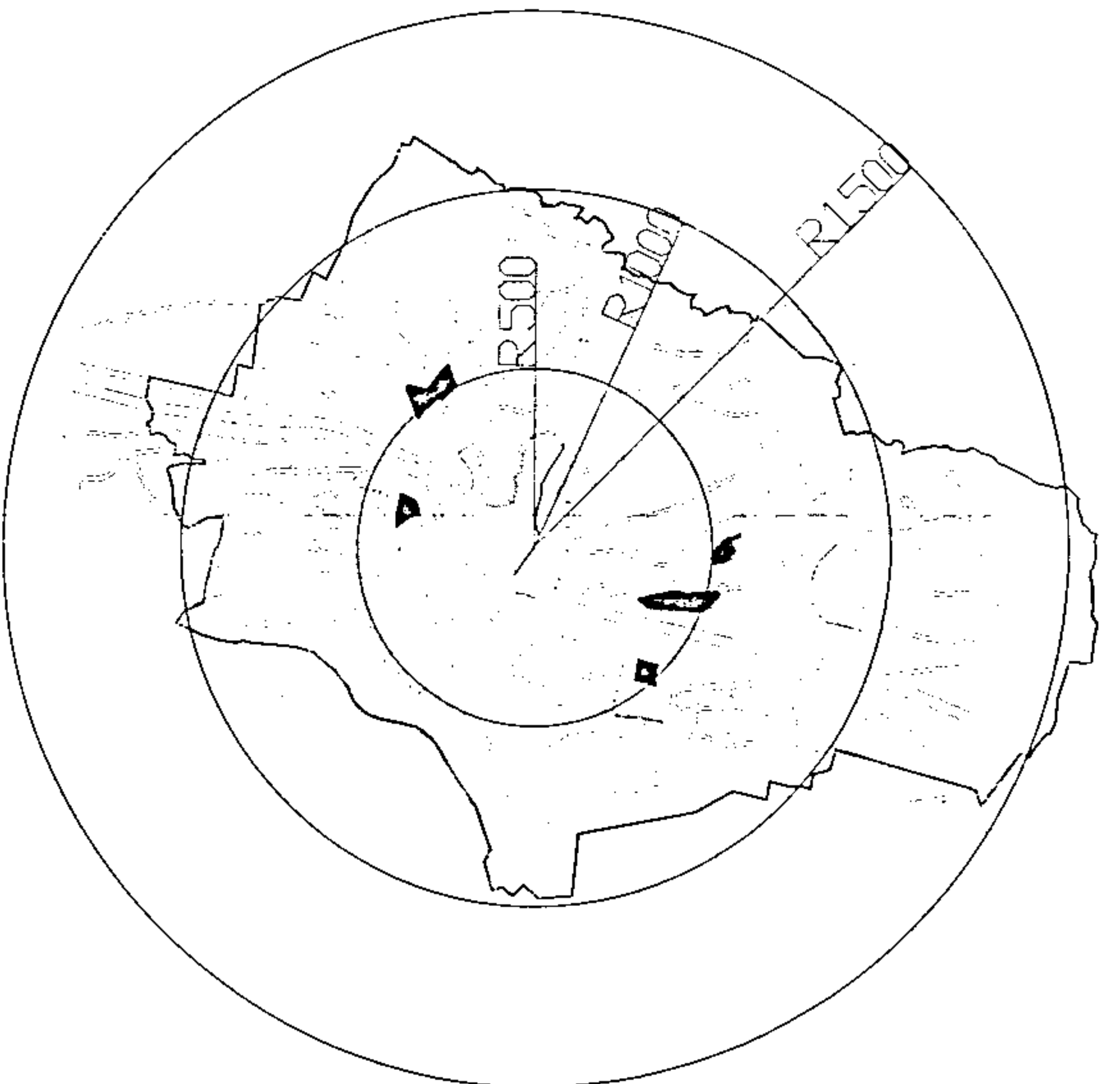
نسب الخدمات لكامل المدينة

نوع الخدمة	القائمة(دونم)	المقترحة(دونم)	المجموع
تربيه وتعليم	34	62	96.08
صحة	2.12	5.27	7.39
مؤسسات دينيه	19.5	11.86	31.36
خدمات ترفيهية وثقافية	5.5	45.39	50.89
حدائق عامة	0	21.1	21.1
خدمات عامه وإدارية	1.1	41.86	42.96

جدول(4-6) المصدر:(الباحث)

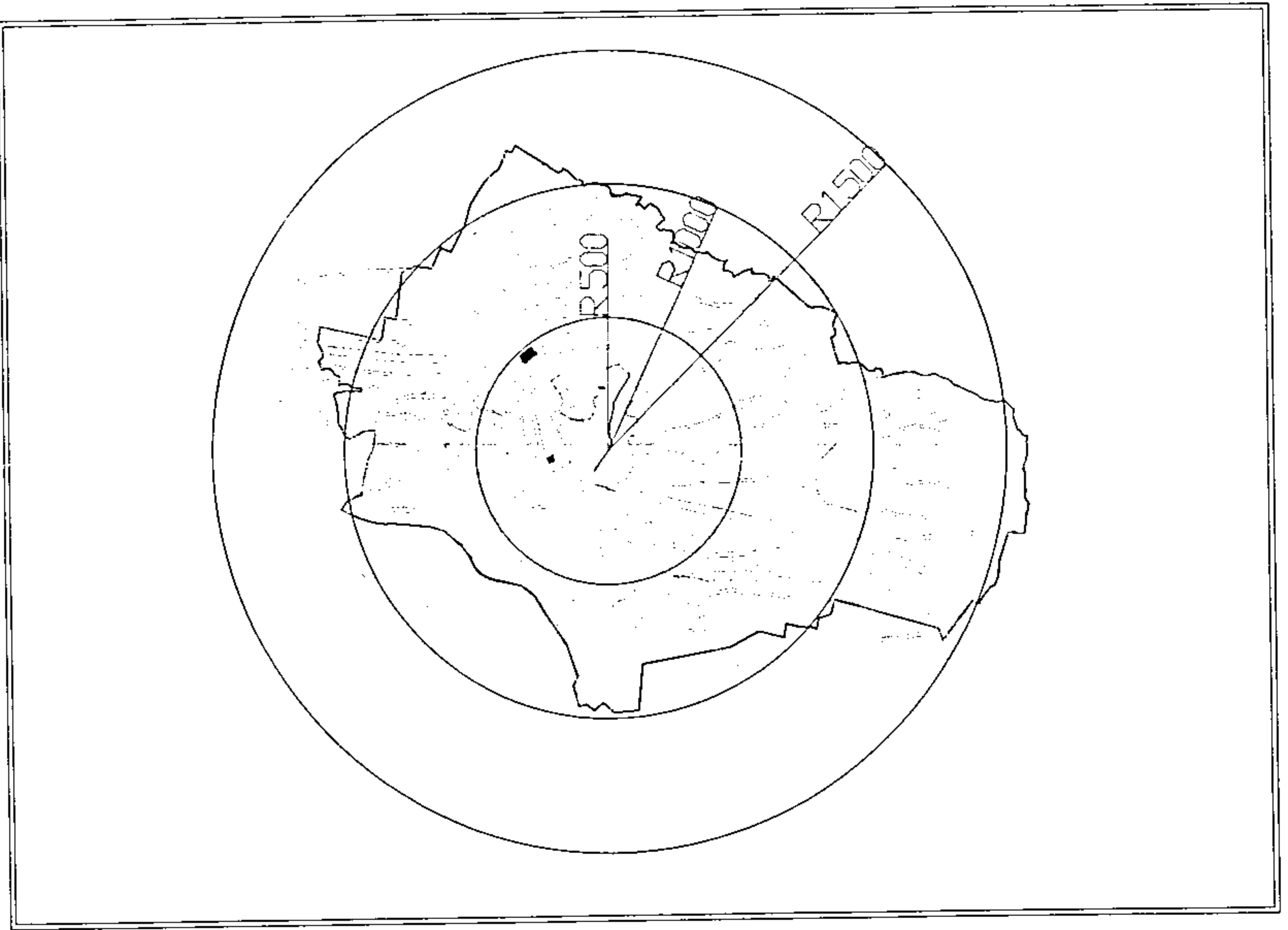
جدول يوضح المساحات القائمة والمقترحة للخدمات العامة في المدينة

وهذا يبين أن هناك حاجة إلى الخدمات العامة في المدينة ككل وبالنظر إلى مخطط التطور العمراني (4-3) ومواقع الخدمات العامة نسبة إلى البلدة القديمة كما هو مبين في الخرائط (4-5) و(4-6)و(4-7)و(4-8)و(4-9) نصل إلى ما يهمنا هنا، وهو البلدة القديمة التي تفتقر الى خدمات قريبة ، أي أن اقتراح خدمات عامة في البلدة القديمة، أو قريبا منها شيء ضروري كوجود وكإنعاش للبلدة القديمة، حيث سيتم تحديد ذلك لاحقا في مخطط الإحياء المقترح.



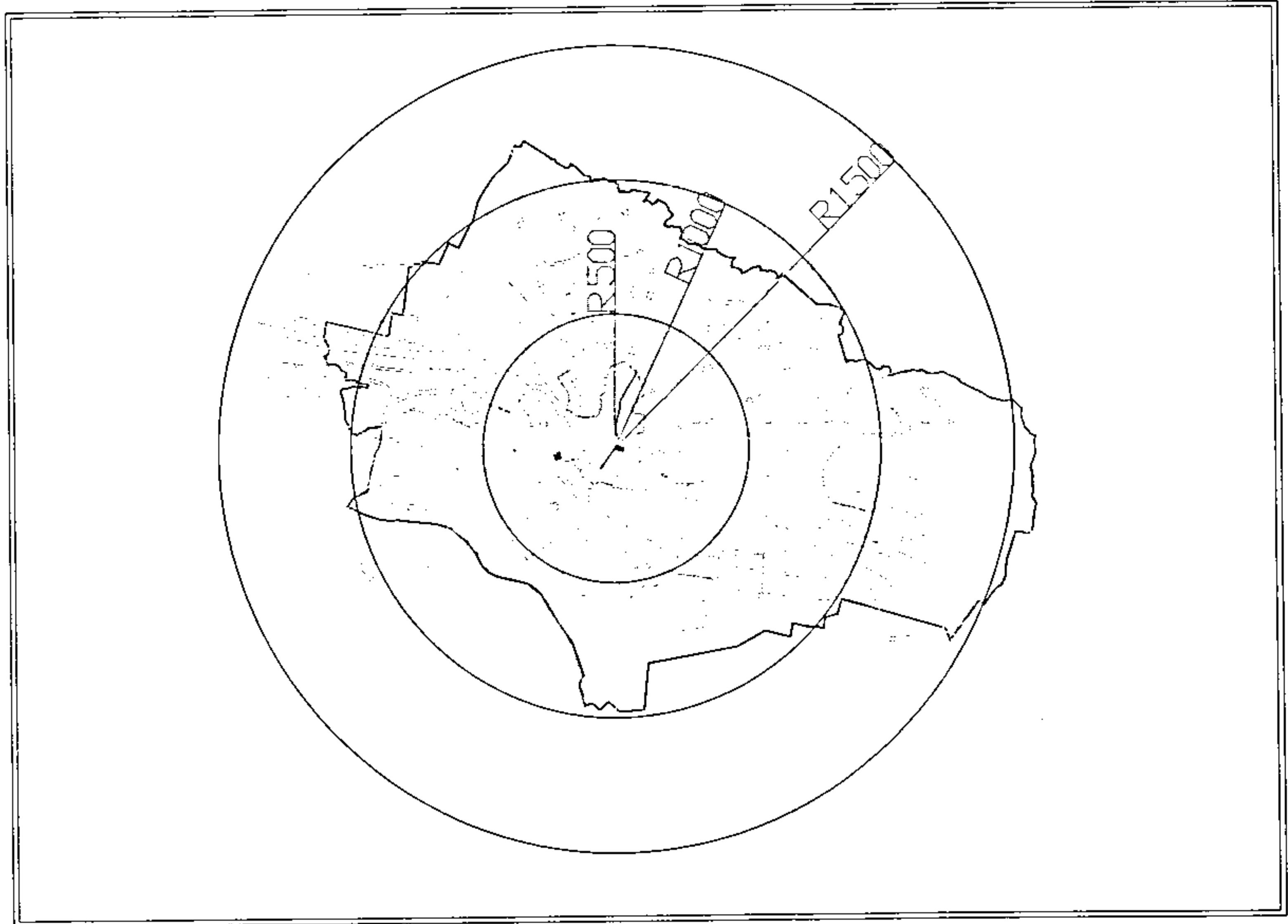
المصدر : الباحث

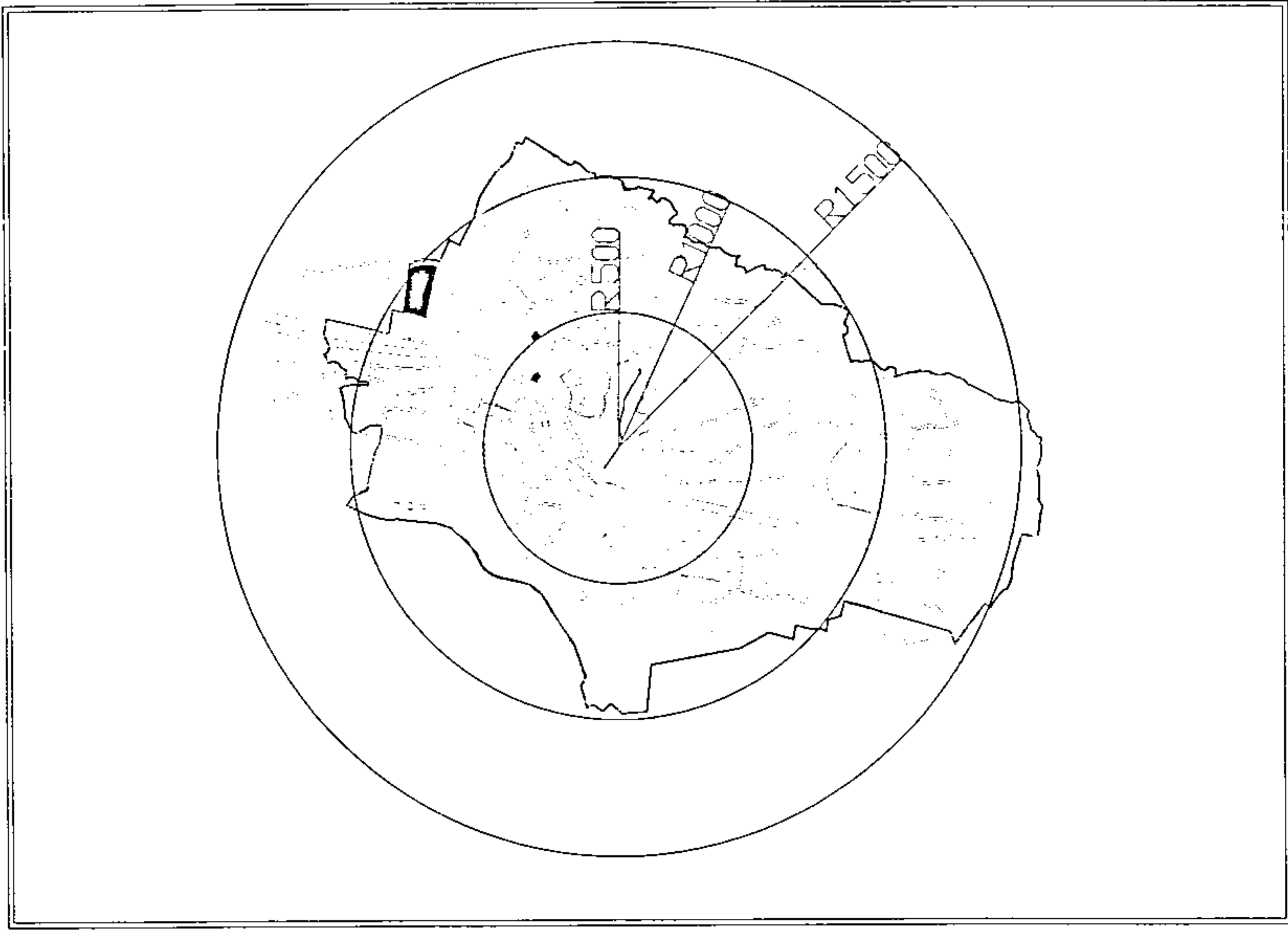
المصدر : الباحث



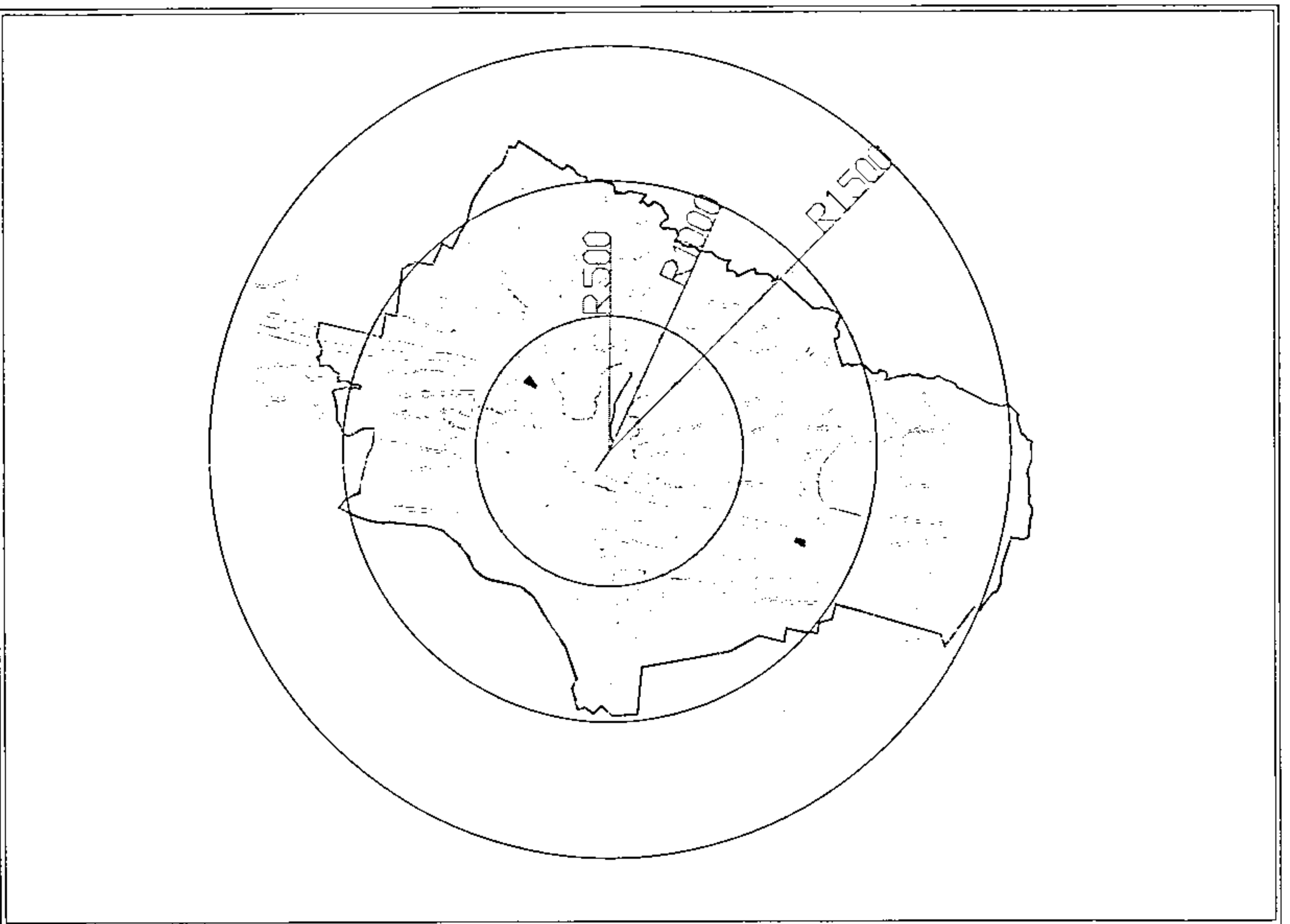
شكل رقم(٤-٦): خريطة موقع المساجد نسبة إلى البلدة القديمة

المصدر: الباحث





المصدر : الباحث



المصدر : الباحث

الفصل الخامس

تحليل وتقييم البلدة القديمة في عنبتا

1:5-الخصائص والملامح الفيزيائية والعمرانية للبلدة القديمة:

1:1:5-موقع البلدة القديمة:

يبين الشكل رقم (5-1) موقع مركز البلدة القديمة بالنسبة إلى الحدود الحالية لمدينة عنبتا والتي يظهر منها أيضا أن البلدة القديمة نشأت على الجهة الشمالية من الشارع الرئيسي المار عبر مدينة عنبتا والواصل بين مدينتي نابلس وطولكرم .

2:1:5-الطبيعة الطبغرافية للبلدة القديمة :

تقع البلدة القديمة على سفح تلة تنحدر بالاتجاه الجنوبي الغربي وباتجاه الشارع الرئيسي بين خطي كنتور 160 و 210 متر فوق سطح البحر كما هو مبين في الشكل رقم (5-2) .

3:1:5-تقسيم البلدة القديمة إلى قطاعات :

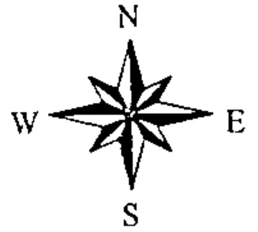
تم تقسيم البلدة القديمة إلى ثلاثة عشرة قطاعا وذلك لتسهيل دراسة الأبنية كما هو مبين في الشكل رقم (5-3) .

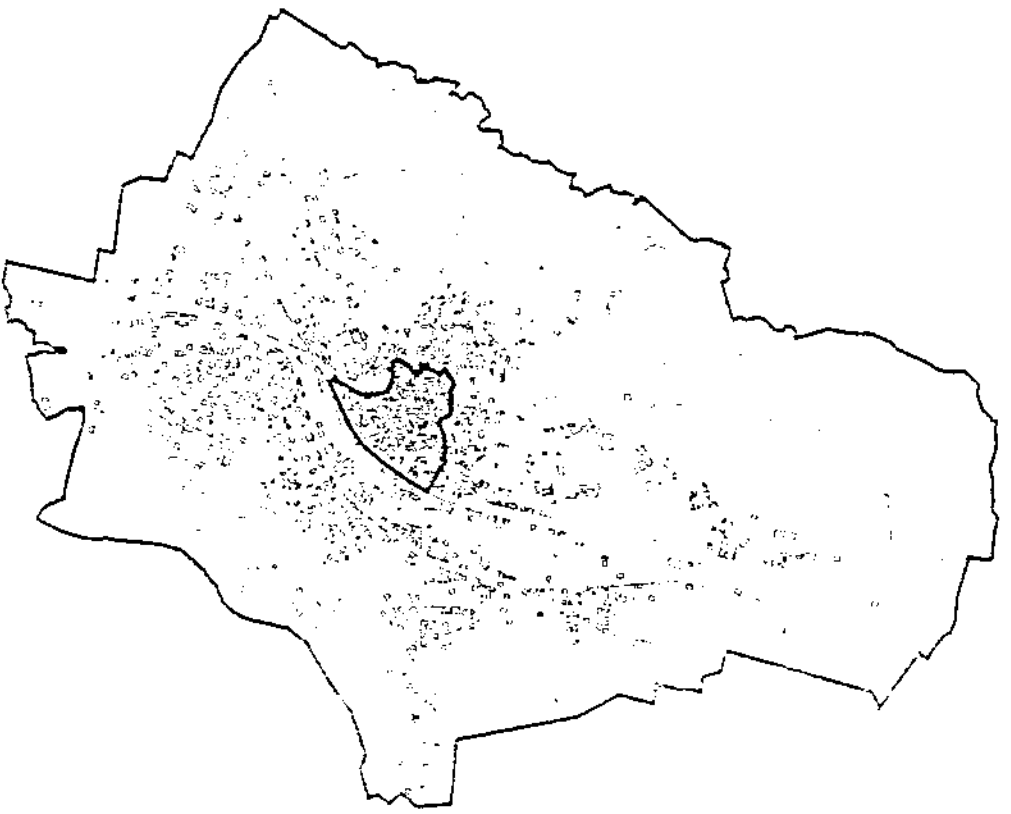
4:1:5-ارتفاعات المباني :

يبين الشكل رقم (5-4) ارتفاعات المباني، حيث بلغ عدد المباني المكونة من طابق واحد 173 مبنى، أما المباني المكونة من طابقين فبلغ عددها 195 مبنى، وتقل المباني المكونة من ثلاث طوابق ليصل الرقم إلى 58 مبنى، أما الأربعة طوابق فهي أربعة مبان ،كما ان هناك أربعة مبان مهدومة.

شكل رقم(٤-١):خريطة تبين موقع البلدة القديمه نسبه إلى مدينه عنبتا

المصدر. الباحث





LEGEND

Border of the historical area center
buildings
Exist Masterplan
mainroads
pedestrain
blocks
houses
parcels
external limits

AN-NAJAH UNIVERSITY

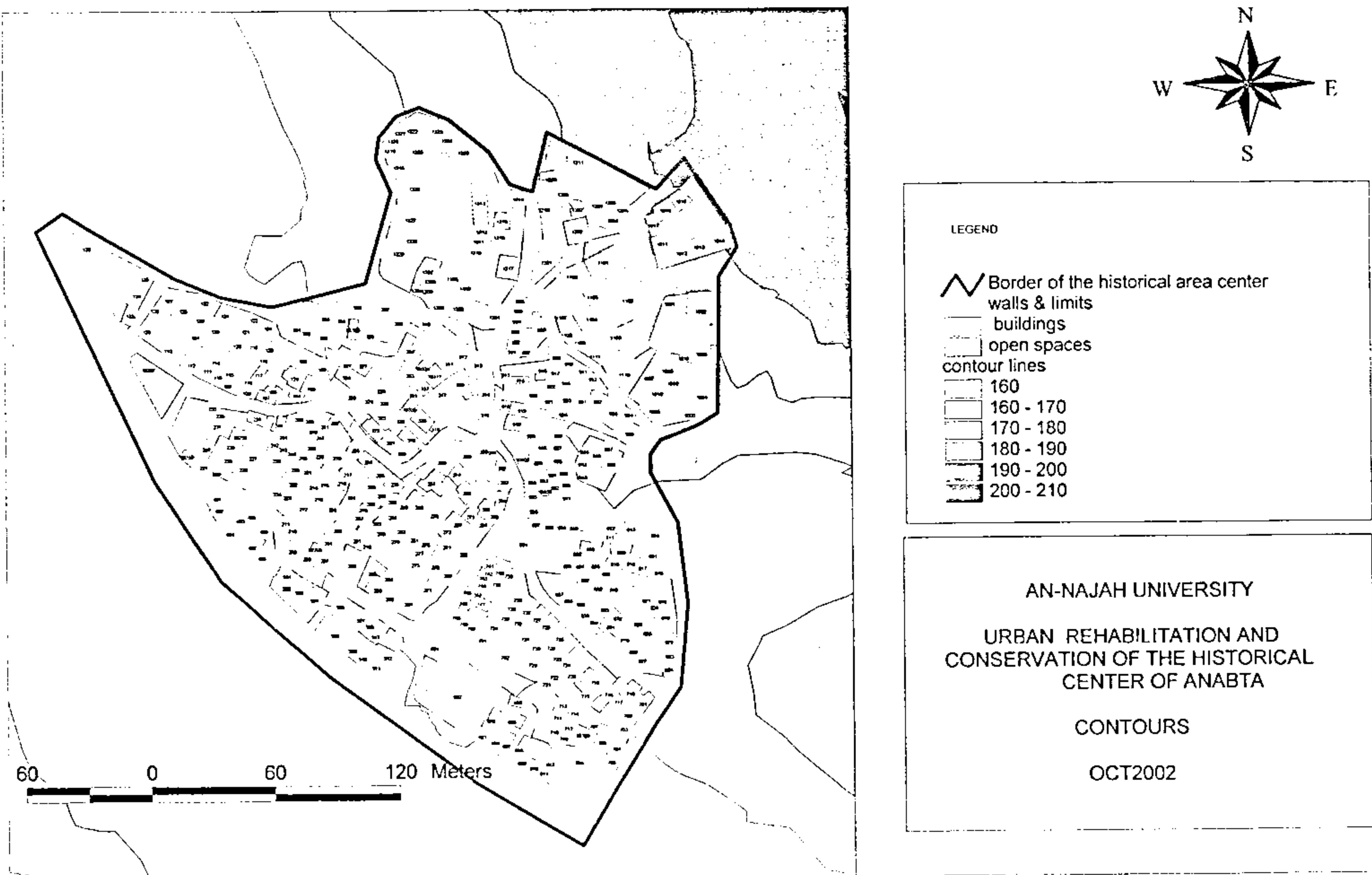
URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

THE STITE OF THE HISTORICAL AREA WITH REFERENCE TO THE CITY

OCT2002

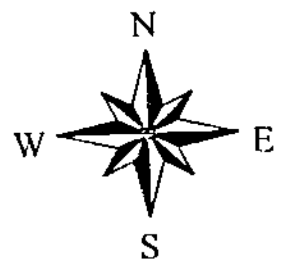
شكل رقم(5-2):خريطة تبين طبغرافية البلدة القديمة

المصدر: الباحث



شكل رقم (١٠): خريطة تبين تقسيم البلدة القديمة إلى قطاعات

المصدر : الباحث



LEGEND

Border of the historical area center

SECTORS

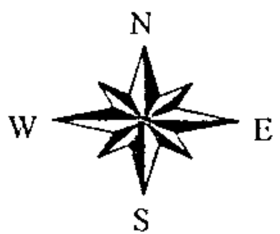
AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

SECTORS

OCT2002

شكل رقم(٥-٤):خريطة تبين ارتفاعات المباني



المصدر : الباحث

5:1:5-استعمالات المباني في الدور الأرضي:

تبين الخريطة رقم(5-5) استعمالات المباني في الدور الأرضي ويوضح الجدول العددي التالي الاستعمالات المختلفة :

الاستعمال	عدد الوحدات
سكن	230
تجاري	56
خدمات عامة	3
خدمة فرعية	10
مخزن	64
خرابه	16
غير محدد	2
مهجورة	52
العمل جاري بانتظار السكن	1

جدول رقم(5-1):الاستعمالات الحالية في الدور الأرضي القائم

المصدر: الباحث

ويلاحظ ان الوحدات المهجورة 52 وحدة، كما ان عدد الوحدات المستعملة للتخزين 64، وهذه النسبة تزيد على 26% من مجموع المباني.

6:1:5-الاستعمالات في الدور الاول:

تبين الخريطة رقم(5-6) استعمالات المباني في الدور الأول، ويوضح الجدول العددي التالي الاستعمالات المختلفة :

الاستعمال	عدد الوحدات
سكن	243
خدمات عامة(مسجد)	1
مخزن	4
خرابه	4
مهجورة	5

جدول رقم(5-2):الاستعمالات الحالية في الدور الأرضي القائم

المصدر:الباحث

ويلاحظ هنا ان استعمال الدور الأول تقريبا في معظمه سكن .

7:1:5-مادة الواجهات:

تبين الخريطة رقم(5-7) مادة الواجهات لجميع المباني عدا المهدمة كما هو مبين في الجدول التالي:

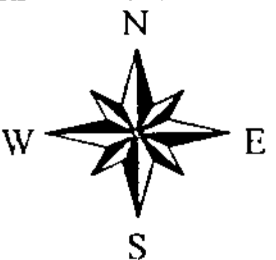
مادة الواجهة	العدد
حجر كلسي	202
قصارة جيرية	13
قصارة إسمنتية	104
غير محددة (مختلطة)	36
حجر و بيتون	74
حجر وقصارة جيرية	5

جدول رقم(5-3):مادة بناء الواجهات

المصدر:الباحث

ويلاحظ ان نسبة المباني ذات الواجهات الحجرية الصرفة هي 47%.

المصدر : الباحث



LEGEND

GROUND FLOOR USE

- residence
- commercial
- public
- services
- as store
- ruin
- non specified
- deserted
- not finished yet
- walls & limits
- open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

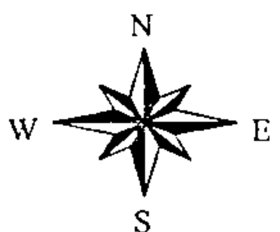
EXISTING GROUND FLOOR USE

OCT2002

50 0 50 100 Meters

شكل رقم(5-6):خريطة تبين استعمالات المباني في الدور الاول القائم

المصدر : الباحث



LEGEND

FIRST FLOOR USE
residence
public
as store
ruin
deserted
walls & limits
no. of buildings
open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

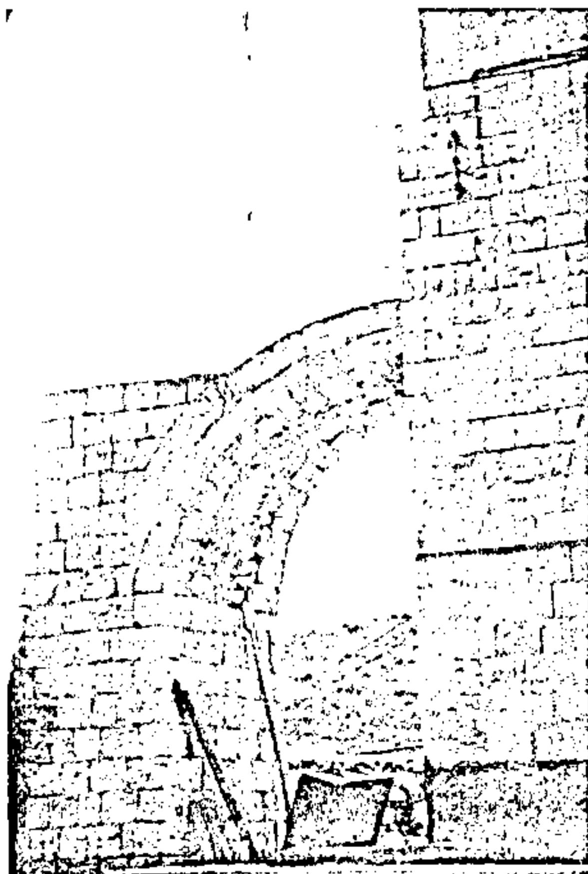
EXISTING FIRST FLOOR USE

OCT2002

50 0 50 100 Meters

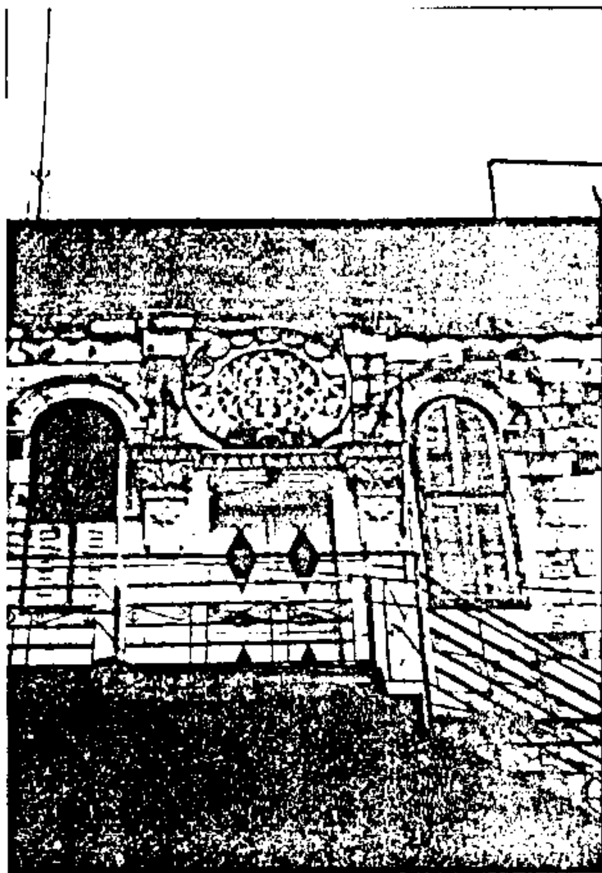


المصدر: الباحث



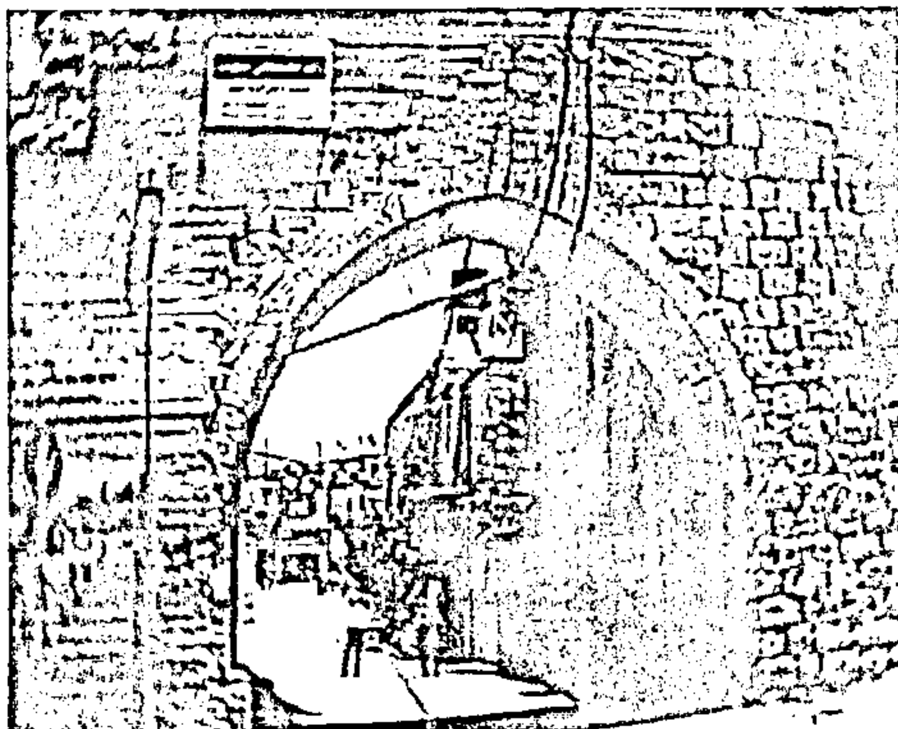
شكل رقم (٥-٨) :جزء من بيت وليد وتوفيق حمدالله

المصدر : الباحث(١٩٨٥م)

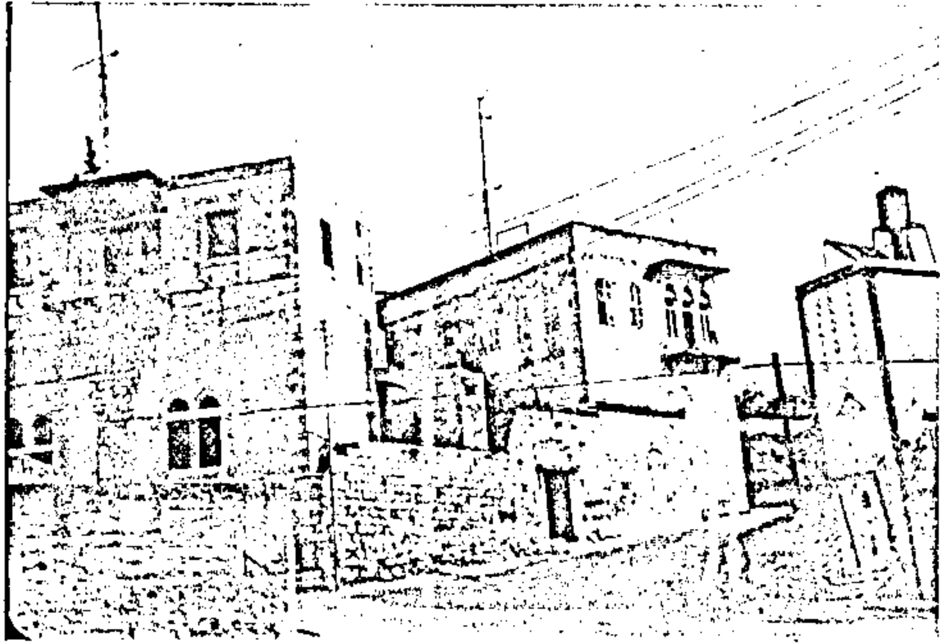


شكل رقم(٥-٩):زخارف في بيت وليد حمدالله

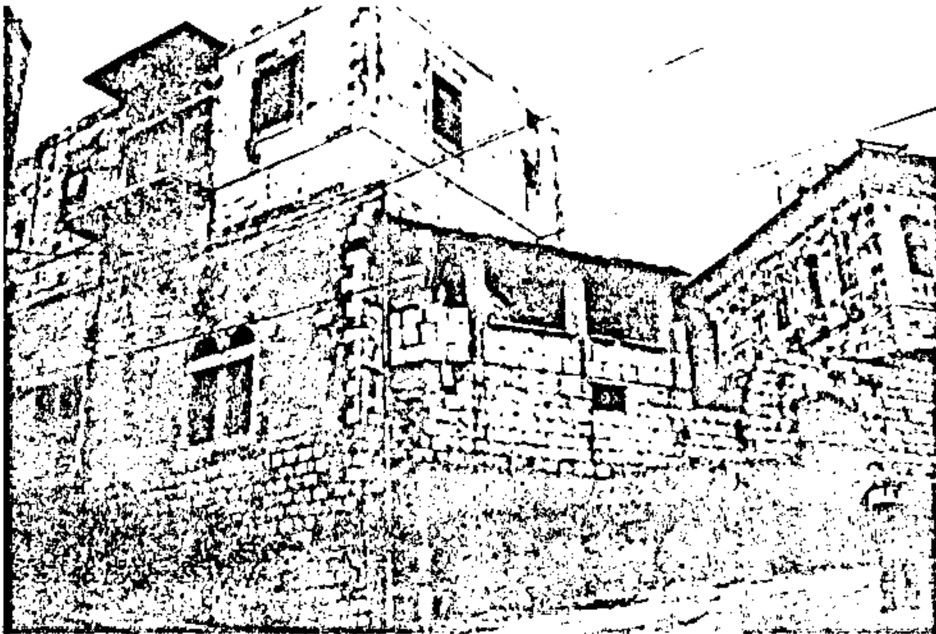
المصدر :الباحث (٢٠٠٠م)



شكل رقم(٥-١٠):قوس ال شقير المصدر :الباحث(٢٠٠٠م)



شكل (٥-١١):صورة قديمة لبيت وليد وتوفيق حمدالله المصدر:الباحث(١٩٨٥م)



شكل(٥-١٢):صورة حديثة لبيت وليد وتوفيق حمدالله المصدر:الباحث(٢٠٠٠م)

8:1:5-مادة الأسقف :

تبين الخريطة رقم(5-13) مادة الأسقف كما هو موضح في الجدول التالي:

مادة السقف	عدد الوحدات
بيتون	175
بيتون وجوائز معدنية	134
طين ودبش	120
غير محدد	2

جدول رقم(5-4):مادة بناء الأسقف في البلدة القديمة

المصدر :الباحث

ويلاحظ ان 175 منها فقط من البيتون أي ان معظم الاسقف هي اسقف قديمة .

9:1:5-شكل الاسقف :

توضح الخريطة رقم(5-14) اشكال الاسقف كما هو موضح في الجدول ادناه :

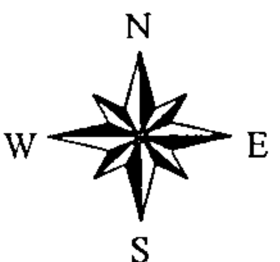
شكل السقف	عدد الوحدات
مستوي	242
قبة/عقد	187
مائل	3

جدول رقم(5-5):شكل الأسقف في البلدة القديمة

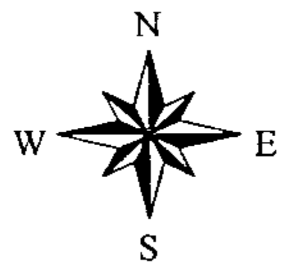
المصدر :الباحث

شكل رقم (د-١١) خريطة تبين مادة بناء الأسقف

المصدر : الباحث



شكل رقم(5-14):خريطة تبين اشكال الاسقف



LEGEND

ROOF TYPE
flat
dome /vault
slope
walls & limits
no. of buildings
open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

ROOF TYPE

OCT2002

50 0 50 100 Meters

المصدر : الباحث

10:1:5-مادة النوافذ:

تبين الخريطة رقم(5-15) مادة النوافذ كما هو موضح في الجدول أدناه:

مادة النوافذ	عدد الوحدات
خشب	98
معدن وبلاستيك	197
مختلطة	113
غير محدده	4

جدول رقم(5-6):مادة النوافذ المصدر: الباحث

11:1:5-مباني ذات عناصر المعمارية:

توضح الخريطة رقم(5-16) المباني التي اشتملت على واجهات بها نوافذ وابواب ذات قيمة **معمارية .**

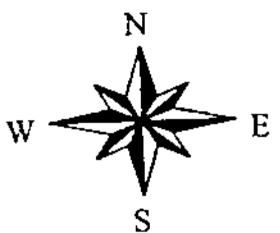
12:1:5-وضع المباني :

1- الأضرار السطحية في الواجهات : تبين الخريطة رقم(5-17) المباني التي ظهرت بها أضرار سطحية.

2- **الأضرار في الأسقف:**

تبين الخريطة رقم(5-18) الأسقف التي ظهر بها تقوس بينما تبين الخريطة رقم(5-19) الأسقف التي ظهر بها هبوط أما الخريطة رقم(5-20) فتظهر الأسقف التي حدث بها سقوط .

المصدر: الباحث



LEGEND

WINDOWS & DOORS MATERIAL

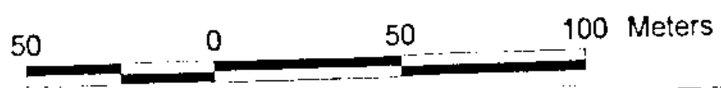
wood
metalic and plastic
mixed
non specified
walls & limits
open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

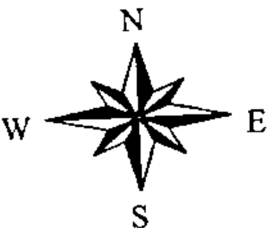
URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

WINDOWS AND DOORS MATERIAL

OCT2002



المصدر: الباحث



LEGEND

ARCHITECTURAL ELEMENTS
architectural elements
walls & limits
no. of buildings
open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

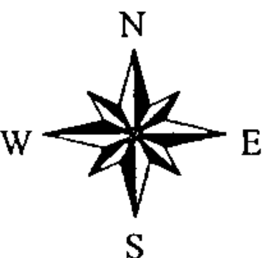
URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

ARCHITECTURAL ELEMENTS

OCT2002

50 0 50 100 Meters

المصدر: الباحث



LEGEND

SUPERFICAL DECAY
walls & limits
no. of buildings
open spaces

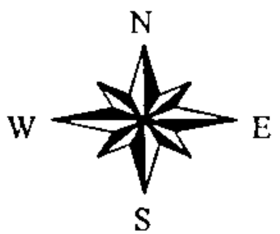
AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND
CONSERVATION OF THE HISTORICAL
CENTER OF ANABTA

SUPERFICIAL DECAY

OCT2002

50 0 50 100 Meters



LEGEND

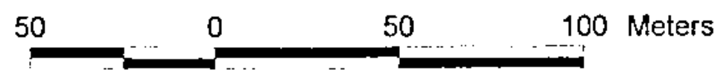
ROOF CURVETURE
partial
total
walls & limits
no. of buildings
open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

ROOF CURVATURE

OCT2002

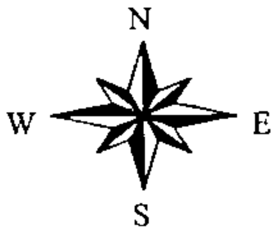


المصدر: الباحث

شكل رقم(5-19):خريطة تبين الاسقف التي ظهر بها هبوط



المصدر: الباحث







5:1:13-وضع النوافذ:

تبين الخريطة رقم(5-21) النوافذ التي حدث بها تلف شامل بينما الخريطة رقم(5-22) تبين النوافذ التي حدث بها تلف في التشطيبات السطحية أما الخريطة رقم(5-23) فتظهر المباني التي بها نقص كلي أو جزئي في النوافذ .

5:1:14-وضع الواجهات الحاملة(الهيكل الإنشائي العمودي):

تبين الخريطة رقم(5-24) المباني التي حدث في هيكلها العمودي ضرر إنشائي واضح والتي بلغ عددها 94 مبنى.

5:1:15-وضع الصيانة:

تبين الخريطة رقم(5-25) وضع الصيانة كما هو مبين في الجدول التالي:

وضع الصيانة	عدد الوحدات
غياب الصيانة	217
الصيانة مستمرة	24
تدخلات حديثة البناء	21
تدخلات جزئية(دهان،...	170
أعمال قيد التنفيذ	2

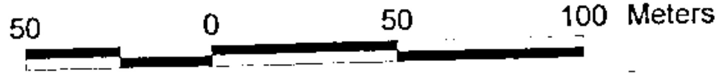
جدول رقم(5-7):وضع الصيانة للأبنية في البلدة القديمة

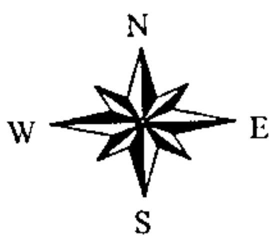
المصدر:الباحث

ويلاحظ من الجدول ان 50% من المباني لم تجر لها اعمال الصيانة اللازمة.

5:1:16-الحدائق والساحات المنزلية :

تبين الخريطة رقم(5-26) أن 31 من المباني فقط تمتلك حديقة منزلية وان ثلاثة ابنية فقط تمتلك موقف ومدخل سيارة أما المباني التي لا تمتلك حديقة فقد بلغ عددها 217 في حين ان المباني التي لا ساحة لها تسمح بدخول سيارة بلغ عددها 136 .





LEGEND

DESTROYED DOORS&WINDOWS

- partial
- total
- walls & limits
- no. of buildings
- open spaces

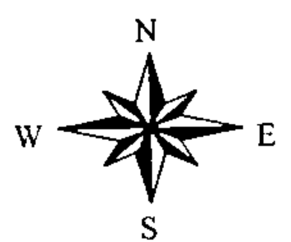
AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

DESTROYED DOORS & WINDOWS

OCT2002





LEGEND

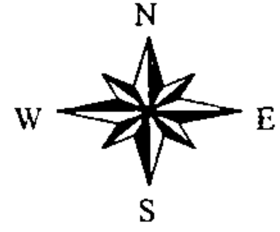
DAMAGED DOORS & WINDOWS
partial
total
walls & limits
no. of buildings
open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

DAMAGED DOORS & WINDOWS

OCT2002



LEGEND

DOORS &WINDOWS DECREMENT

partial

total

walls & limits

no. of buildings

open spaces

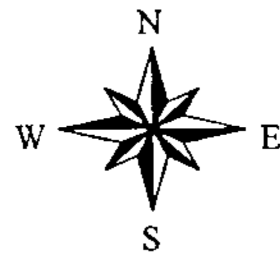


AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

DOORS & WINDOWS DECREMENT

OCT2002



LEGEND

VERTICAL STRUCTURAL CONDITIONS
clear structural settelment
no clear damage
walls & limits
no. of buildings
open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

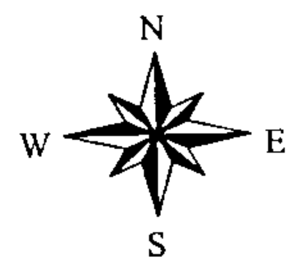
URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

VERTICAL STRUCTURE

OCT2002

50 0 50 100 Meters

المصدر: الباحث



LEGEND

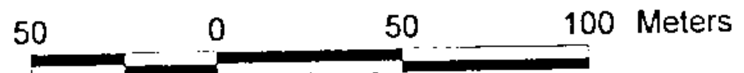
MAINTENANCE
- absence of maintenance
- continuation of maintenance
- recent intervention of buildings
- partial entervention
- current works
- walls & limits
- no. of buildings
- open spaces

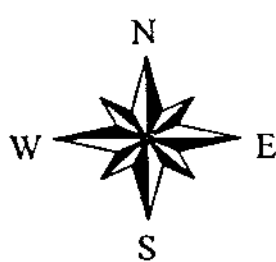
AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

MAINTENANCE

OCT2002





50 0 50 100 Meters

LEGEND

PRIVATE GREEN AREAS

- not exist
- garden
- courtyard with garage
- courtyard without garage entrance
- walls & limits
- no. of buildings
- open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

PRIVATE GREEN AREA

OCT2002

17:1:5-أرضية الحدائق والساحات المنزلية : تبين الخريطة رقم(5-27) مادة الأرضيات للحدائق والساحات .

18:1:5-تاريخ إنشاء المباني: تبين الخريطة رقم(5-28) تاريخ إنشاء المباني حيث يعود تاريخ اقدم الأبنية إلى العام 1547م.

19:1:5- البنية التحتية:

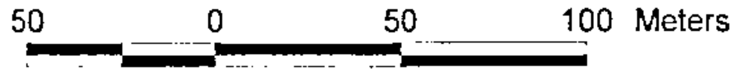
- شبكة المياه :

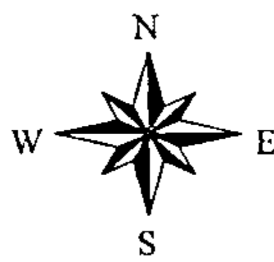
اعتمدت البلدة القديمة في الماضي على آبار الجمع، وكانت النساء تنقل المياه أيضا من موقع أول بئر ارتوازي حفر في العام 1934 ثم تم تمديد نواة الشبكة الرئيسية، وتمكن الناس من الحصول على المياه في أماكن معينة من البلدة القديمة، وأنشئت أول شبكة رئيسيه للمياه مع وصلات منزلية في العام 1958. وتم تجديد شبكة المياه الرئيسية في البلدة القديمة في العام 2000. وتبين الخريطة رقم(5-29) شبكة المياه المجددة بينما تبين الخريطة رقم(5-30) الأبنية المزودة بالمياه .

- شبكة المجاري:

بعد تمديد شبكة المياه في العام 1958 ،استغنى الناس عن آبار الجمع، التي بدأت تتلف تدريجيا. بل إن هذا التلف وضيق المساحات في البلدة القديمة حدت بالكثير منهم إلى استعمال هذه الآبار كحفر امتصاص .

بدت آثار عدم وجود شبكة للمجاري في البلدة القديمة واضحة، سواء بانسياب مياه الغسيل والاستحمام في الطرق، حيث ان بعض السكان لم يستطيعوا حل مشكلتهم، إما لعدم توفر حفرة امتصاص تفي بالغرض، وإما لعدم توفر الإمكانيات المادية للقيام بأعمال النضح بصورة دورية.





LEGEND

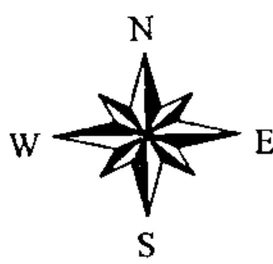
GROUND TYPE OF THE GARDEN
- asphalt
- stone
- soil
- concrete
- walls & limits
- no. of buildings
- open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

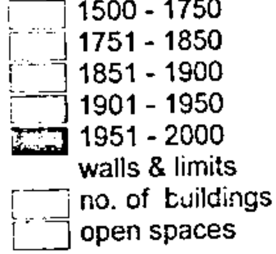
URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

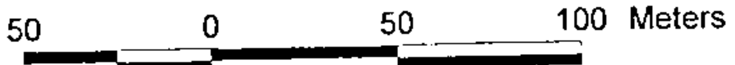
GROUND TYPE OF THE GARDEN

OCT2002



LEGEND





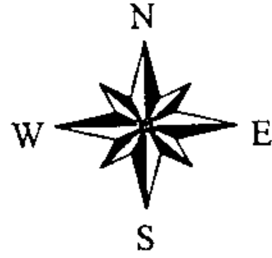
AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

CONSTRUCTION DATE

OCT2002

50 0 50 100 Meters



WATER NETWORK

LEGEND

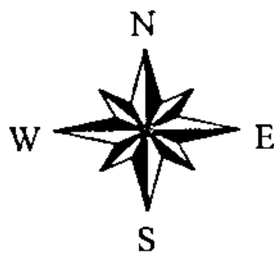
- ▲ VALVES
- Water Network.
- PIPES 2"
- PIPES 4"
- PIPES 6"
- walls & limits
- no. of buildings
- open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

WATER NETWORK

OCT2002



LEGEND

WATER
water
walls & limits
no. of buildings
open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

BUILDINGS PROVIDED WITH WATER

OCT2002

شبكة تصريف مياه الأمطار:

الجزء المنفذ من شبكة تصريف مياه الأمطار إلى الوادي هو جزء صغير جدا كما هو مبين في اللوحة رقم (5-31) وهي لا تفي بالغرض المطلوب.

5:1:20-الآثار البيئية :

ظهرت الآثار البيئية في الطرق التي لم تعد نظيفة، والى التلف الذي سببته لطبقة الإسفلت حيث حفرت بها أخاديد ولكن الأمر الذي بدا خطرا وبحاجة إلى العلاج برز في ثلاث نقاط:

1- إن أساسات المباني في البلدة القديمة في معظمها مبنية من الحجارة والطين الذي يتأثر بالمياه بصورة شديدة .

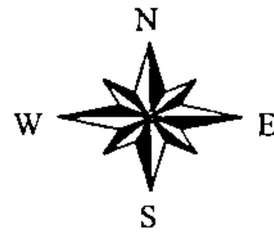
2-ان بعض أجزاء شبكة المياه قد تأثر بحفر الامتصاص المحاذية وأدى ذلك إلى صدأ بعض الخطوط والى ظهور تلوث ملحوظ تمت معالجته في الحالات التي اكتشفت في حينه .

3-أظهرت الفحوصات والتحاليل المخبرية أن هناك تلوثا حقيقيا في أول واقرب بئر حفر قريبا من البلدة القديمة كما ظهر في نتيجة أحد التحاليل عام1999.

وبالنظر إلى وجود نواة لشبكة المجاري أنشئت في العام 1995، وبضمنها الخط الرئيسي المحاذي للبلدة القديمة، تم الإسراع والبدء في تنفيذ شبكة المجاري في البلدة القديمة في العام 2000 وتظهر الخريطة رقم(5-32) الشبكة المنفذة ، ورغم أن التحاليل الحالية تشير إلى خلو المياه من التلوث إلا أن ذلك في رأيي لم يأتي بالحل الشافي المطلوب لسببين :

لم يتم ربط جميع المباني في شبكة المجاري العامة حتى اليوم رغم توفير البلدية الوصلات المطلوبة على الشبكة وربما يعود ذلك في كثير من الأحيان إلى عدم توفر الإمكانيات المادية لبعض السكان أو إلى عدم وجود آلية تلزم المواطن بذلك قانونيا .

وتظهر الخريطة رقم (5-33) المباني المربوطة على شبكة المجاري.



AN-NAJAH UNIVERSITY

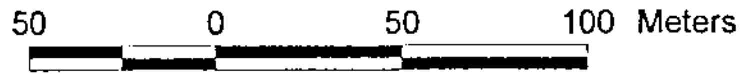
URBAN REHABILITATION AND

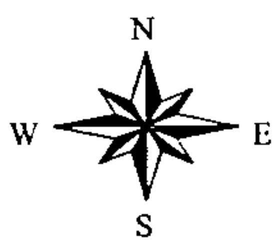
CONSERVATION OF THE HISTORICAL

CENTER OF ANABTA

RAIN WATER DRAINAGE

OCT2002





SEWAGE NETWORK

legend

- manholes
- upvc pipes 250 mm
- upvs pipes 200 mm
- upvc pipes 150 mm
- walls & limits
- buildings
- open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

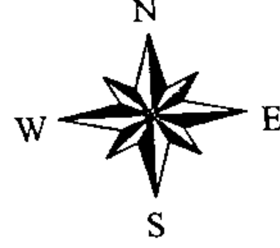
URBAN REHABILITATION AND

CONSERVATION OF THE HISTORICAL

CENTER OF ANABTA

SEWAGE NETWORK

OCT2002



LEGEND

SEWERAGE

sewerage

walls & limits

no. of buildings

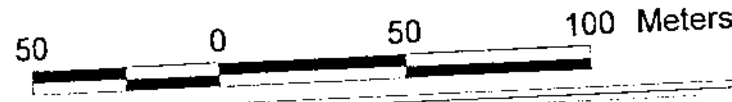
open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

BUILDINGS CONNECTED WITH SEWERAGE NETWORK

OCT2002



المصدر: الباحث

2-ان مياه المجاري غير المعالجة والقادمة من مدينة نابلس ومشاريع أخرى ما زالت تنساب عبر مجرى الوادي القريب من البلدة القديمة ومصادر المياه .

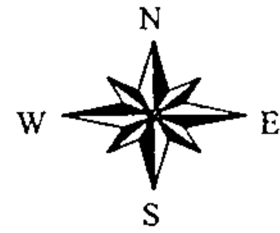
إن بقاء حفر الامتصاص وانسياب المياه العادمة عبر الوادي يجعل مصادر المياه عرضة للتلوث بالنظر إلى إمكانية تسرب المياه الملوثة إلى المياه الجوفية.

21:1:5-مساحات المباني:

تبين الخريطة رقم(5-34) مساحات المباني للطوابق الأرضية ويتضح منها أن معظم المباني هي اقل من 100 متر مربع .

22:1:5-الملكيات :

تبين الخريطة رقم(5-35) أنواع الملكيات ويتضح منها ان نسبة الشيوع 85%.



LEGEND

AREA
- 0 - 50
- 50 - 100
- 100 - 150
- 150 - 200
- 200 - 500
- 500 - 1000
- walls & limits
- no. of buildings
- open spaces

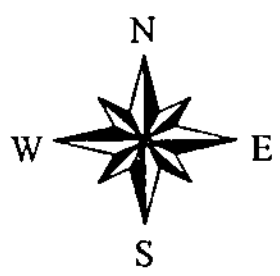
AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND
CONSERVATION OF THE HISTORICAL
CENTER OF ANABTA

AREA OF BUILDINGS

OCT2002

50 0 50 100 Meters



LEGEND

PROPERTIES

private (one owner)

private (many owners)

wakf

walls & limits

no. of buildings

open spaces

50 0 50 100 Meters

AN-NAJAH UNVERCITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

PROPERTIES

OCT2002

2:5-تقييم الواقع الحالي للبلدة القديمة:

1:2:5-تقييم الواقع في البلدة القديمة اعتمادا على نظرية(SWOT) :

أ-عناصر القوة:

1-القيمة التاريخية والرمزية للأبنية في البلدة القديمة:

توجد في البلدة القديمة أبنية لها قيمة تاريخية حيث أن 86% من المباني يزيد عمرها على 50 عاما بينما 54% من المباني يزيد عمرها على مائة عام، كما تعود اقدم المباني فيها إلى القرن السادس عشر وذلك حسب روايات أصحابها. كما أن هناك أبنية ذات قيمة رمزية كالبناء الذي عاش فيه الشاعر الشهيد عبد الرحيم محمود طفولته، ومبنى البلدية القديمة، والمسجد القديم، والسوق القديم الذي تتفرع عنه طرقات البلدة القديمة.

2-تشكيلة الكتل العمرانية: وتظهر في طبيعة وتناسق الكتل العمرانية من الخارج والواجهات بأبوابها ونوافذها ذات الأقواس الموتورة والزخارف الحجرية حيث تم تمييز اكثر من 70 بناء اشتمل على العناصر المذكورة، و14 حوشا جمع كل منها عائلات من عشيرة واحدة، وكذلك الطرقات الضيقة، والأدراج الحجرية، والعليات، والقباب، والشرفات التي تسندها الدوامر المعدنية .

3-البنية التحتية: حيث توجد بنية تحتية جيدة في البلدة القديمة كالطرق المعبدة وشبكات المياه والكهرباء والهاتف والمجاري كما يوجد نظام لجمع النفايات الصلبة.

ب-عناصر الضعف:

1-ارتفاع في نسبة البناء وشح في الخدمات العامة :

ان نسبة البناء إلى المساحة الكلية للبلدة القديمة هي 40% أما نسبة البناء إلى الفراغات باستثناء الطرق فهي 60%، كما انه لا توجد أية حدائق عامة أو مساحات خضراء وباستثناء

المسجد القديم فان المؤسسات التعليمية من مدارس ورياض أطفال تقع بعيدا عن البلدة القديمة إما في الشرق أو الغرب، كما أن مقر البلدية انتقل من محاذاته للبلدة القديمة إلى المنطقة الغربية ، أضف إلى ذلك أن هذه الخدمات قليلة ولا تفي بالاحتياجات المستقبلية.

2-ضمور في السوق التجاري:

ويعود ضمور السوق القديم إلى هجرة السكان للبلدة القديمة بسبب كبر حجم العائلة والتغيرات الاقتصادية والثقافية والتي بلغت اوجها في أواسط الثمانينات ، والتغير الإيجابي الذي طرأ على حركة المواصلات، ووجود سوق قوي وقريب في مدينة طولكرم التي لا تبعد اكثر من 10 دقائق بالسيارة،وانتقال مقر البلدية من جوار البلدة القديمة إلى المنطقة الغربية حيث تبعها افتتاح الكثير من المحال التجارية في تلك المنطقة، وحتى بعد إعادة تأهيل الشارع الرئيسي في عنبتا بدأ النشاط التجاري يتجه باتجاه الشارع الرئيسي وعلى طوله طمعاً في الحركة الشرائية من قبل المسافرين على الطريق الرئيسي، ولم يسهم في إعادة بعض المحلات سوى البطالة بسبب الاغلاقات بين المدن والتي بدأ يعاني منها أصحاب المحلات المغلقة، حيث تبين ان 95% من المحلات التجارية في السوق القديم هي محلات مستأجرة بأجور قديمة وزهيدة جدا منذ اكثر من 25 سنة.

3-صغر مساحات ملكيات الأبنية وانتشار الشيوع فيها:

إن صغر المساحات وازدياد عدد الورثة ازداد تعقيدا مع الزمن حيث اصبح انتفاع الفرد قليلا جدا والحافز من اجل استغلال حصته في المشاع اصبح غير ذي جدوى خاصة إذا كان بعض الشركاء من الورثة غير مقيمين أو غائبين.حيث تصل نسبة المباني التي تقل مساحتها او تساوي 50 متر مربع إلى 52% من عدد الأبنية في البلدة القديمة أي ان هذه المباني تقل مساحتها عن مساحة وحدة السكن الاقتصادية والتي هي 60 متر مربع . بينما الأبنية التي تقل

مساحتها أو تساوي 100 متر مربع فنسبتها 89% أي ان نسبة المباني التي يمكن أن تكون مساحتها ملائمة للطبقة المتوسطة لا تتجاوز 37% ، هذا عدا عن المساحة التي تشغلها الواجهات والتي يمكن ان تكون اكثر من 10% . بينما الأبنية التي تتجاوز مساحتها 100 متر مربع فهي 11% فقط من مجمل عدد الأبنية في البلدة القديمة، وإذا ما أضفنا إلى ذلك نسبة الشيوع لأكثر من ثلاثة أشخاص والتي تصل نسبتهم إلى 85% فان هذا الأمر كفيل بان يشكل مشكلة حقيقية في البلدة القديمة .

4-طرق ضيقة وغير ملائمة لحركة السير:

كافة الطرق في البلدة القديمة ضيقة ومتغيرة العرض على طولها بصورة تجعل تصميم حارتي مرور للسيارات أو تنظيم عرض أي من هذه الطرق مسألة غير ممكنة، كما ان المساحات الصغيرة والعمق القليل لقطع الأرض المحاذية يجعل تحديد الارتداد عن الطريق مسألة متعذرة أيضا.

5-البيئة العمرانية للأبنية التالفة والمهجورة:

تصل نسبة الأبنية غير المزودة بالمياه إلى 27% أما الأبنية المهجورة تماما في الدور الأرضي فتصل نسبتها إلى 12% بينما الأبنية التالفة في الدور الأرضي فتصل نسبتها إلى 4%. ان انتشار الأبنية التالفة يجعل منها مكرهة صحية كما أن وجود أبنية مهجورة يجعل منها مصدرا للقلق لمن يفكر في السكن في تلك المنطقة.

6-البيئة الاجتماعية في البلدة القديمة:

إن طبيعة الحياة الاجتماعية تأثرت بعدة عوامل:

1-فقدان الشعور بالخصوصية إلى حد كبير مقارنة بالمناطق الأخرى في المدينة فالمساحات الصغيرة للأبنية المتلاصقة والمتجاورة أو المتقابلة في مداخلها والأحواش خلقت ألفة يومية مما قلل كثيرا من الشعور بالراحة والحرية في السلوك اليومي.

2-الناحية الثقافية والتي ترتبط بها طريقة التفكير والقالب اللغوي للأفكار حيث من الممكن أن تسمع كلمات لا تسمعها في مناطق أخرى على سبيل المثال.

3-الناحية الاقتصادية: وتلعب هذه دورا مهما في شكل الحياة في البلدة القديمة خاصة عندما تكون هناك نسبة بطالة لا يكون لها من عمل سوى الأحاديث والجلوس في الطرقات ومراقبة الآخرين مما يخلق جوا غير مريح مقارنة بالمناطق الأخرى.

ج-الإمكانيات(الفرص المتاحة):

1- الأبنية المهجورة:

إن كون 12%من الأبنية المهجورة بالإضافة إلى 27% من الأبنية غير المزودة بالمياه يعني أن هناك فرصة للمباشرة في أعمال التجديد دون حاجة لإخلاء السكان وتوفير سكن بديل.

2-وجود عدد من أصحاب رؤوس الأموال:

إن وجود عدد من أصحاب رؤوس الأموال في الخارج والذين تمتد جذورهم إلى بيوت الطفولة في البلدة القديمة يمكن أن يشكل حافزا لهم للاستثمار فيها.

3-وجود أراضي بمساحات واسعة خارج حدود البلدية وغير مستغلة.

4-الموقع العام للبلدة القديمة: حيث أنها تقع في موقع متوسط بالنسبة للمدينة كما أنها تقع بمحاذاة الشارع الرئيسي وعلى الجهة الشمالية من الطريق وفي موقع مناسب من حيث مواجهة أشعة الشمس والرياح.

د-عناصر التهديد:

1. نزوح السكان وازدياد عدد البيوت المهجورة والتداعي المستمر شكل مصدرا متزايدا للقلق والتلوث البيئي وتدني مستوى المنطقة للمقيمين والباحثين عن سكن.

2. أعمال تجديد دون مراعاة الحفاظ على الأبنية التاريخية اخذ ثلاثة أشكال:

1-الاستبدال: وفي هذه العملية تضيع معالم البناء القديم كليا .

2-التوسع : وفي هذه الحالة فان مادة البناء الجديد وواجهاته وأشكال النوافذ والأبواب لا تتوافق في كثير من الأحيان مع تشكيلة الأبنية القائمة والساحات وينطبق هذا الأمر على حالة الاستبدال أيضاً.

3-الترميم: وهنا كثيرا ما تتم هذه العملية بطريقة تضيع معها بعض معالم البناء القديم من خلال أعمال القصارة أو عمل الفتحات بطريقة غير ملائمة أو أعمال الكحلة أو إزالة النوافذ القديمة من الخشب واستبدال بعضها...الخ.

3. عدم وجود شبكة لتصريف مياه الأمطار وعدم ربط المباني بشبكة المجاري العامة يشكل تهديدا من الناحية الإنشائية للمباني التاريخية. حيث تنتقل المياه الحلوة والمالحة بالخاصية الشعرية وترتفع ربما إلى ستة أمتار وتؤدي إلى تحلل الجدران كما تؤدي الأملاح إلى تلف طبقة القصارة .

4. ارتفاع بعض المباني إلى أربعة طبقات لا ينسجم مع الارتفاعات السائدة في البلدة القديمة حيث يظهر ذلك في عدم تناسق الأبنية وجمال المشهد كما انه يؤثر في حجب الشمس والريح عن الأبنية المحاذية .

نتيجة لما ذكر يجب القيام بما يلي:

1. وضع برنامج للحفاظ على المباني التاريخية والبيئة العمرانية في البلدة القديمة.
2. وضع برنامج للاستفادة في المجال السياحي من التراث العمراني.
3. تحديد نسبة البناء وارتفاع الطبقات في البلدة القديمة.
4. اقتراح مواقع للكراجات والحدائق العامة وكذلك اقتراح مبنى اداري وفي مواقع مناسبة من البلدة القديمة.
5. تنشيط السوق القديم من خلال إيجاد عناصر جذب معينة.
6. معالجة مشكلة الشيوع والأبنية الصغيرة .
7. الاستفادة من أملاك البلدية وإمكانياتها في الحفاظ على التراث العمراني من خلال الاستملاك والتعويض.
8. وضع مخطط لتنظيم حركة السير.

	year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
	Renvation																										
ثمن الارض	land price	2500																									
تكلفة التشطيب	investment cost	10000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
تكلفة الصيانة	maintenance	0	0	0	0	0	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	
الايرادات من الايجارات	benefits	0	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	
صافي الفوائد	Net benefits(2-1)	-12500	1200	1200	1200	1200	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950	NPV
القيمة الصافية الحالية للسنوات		-11792.45283	1067.995728	1007.54314	950.5123959	896.7098074	669.7125134	631.8042579	596.0417528	562.3035404	530.4750381	500.4481491	472.1208954	445.3970711	420.1859162	396.4018077	373.9639695	352.7961977	332.8266016	313.98736	296.2144905	279.4476326	263.6298421	248.7073982	234.6296209	221.348699	272.7509949
																											القيمة الصافية الحالية للمشروع

0.06%
discount rate

جدول(5--8) حساب القيمة الصافية للترميم

	year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
	Replacement																										
ثمن الارض	land price	833.3																									
تكلفة الانشاء	investment cost	20000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
تكلفة الصيانة	maintenance	0	0	0	0	0	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	
الايرادات من الايجارات	benefits	0	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	2160	
صافي الفوائد	Net benefits(2-1)	-20833.3	2160	2160	2160	2160	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	1910	NPV
القيمة الصافية الحالية للسنوات		-19654.0849	1922.39231	1813.57765	1710.92231	1614.07765	1346.47463	1270.25909	1198.35763	1130.52507	1066.53402	1006.16417	949.211484	895.482532	844.794842	796.976266	751.864402	709.30604	669.156641	631.27985	595.547028	561.836819	530.034735	500.032769	471.729027	445.027384	3777.480454
	0.06%																										القيمة الصافية الحالية للمشروع
	discount rate																										

جدول(5-9):حساب القيمة الصافية للاستبدال

وباحتساب القيمة الصافية الحالية لاقتراح الترميم نجد أنها 272.75 دولار بينما لاقتراح الاستبدال فهي 3777.48 دولار وهذا يشير للوهلة الأولى أن عملية الاستبدال هي العملية المجدية اقتصاديا وهي التي يجب اعتمادها وتنفيذها وسيتعزز هذا الاستنتاج بشكل اكبر وأوضح إذا ما تم تحويل الدور الأرضي إلى تجاري (حسب الموقع)وعدم الإبقاء عليه كسكن لان الإيجار السنوي سيتضاعف عشر مرات.

من التحليل أعلاه نصل إلى الاستنتاجات التالية:

1-أن عمليتي الاستبدال والترميم مجديتان اقتصاديا في 25 سنة الأولى.

2-أن عملية الاستبدال مجدية اقتصاديا اكثر من عملية الترميم.

3-الإيجار يبقى كما هو بعد 25 سنة ولا يغطي تكاليف الصيانة ل 25 سنة التالية أي أن المشروع يصبح في الفترة التالية غير مجدي اقتصاديا.

3:2:5-دراسة البدائل المطروحة لحل مسألة كثرة الشيوع في مباني صغيرة المساحة :

1-أن تصدر البلدية قرارا تسمح به لأحد المالكين القيام بعملية التجديد بشرط ان يقدم تعهدا عدلياً بالحفاظ على حقوق الشركاء.

2-توفير قروض ميسرة للمالكين لتشجعهم على القيام بعملية التجديد.

3-أن يعهد بعملية التجديد إلى مجموعة من المستثمرين أو شركة من خلال عقود تتم مع المالكين.

البديل الأول:

إن السماح لأحد الشركاء القيام بعملية التجديد لا يخلو من مشاكل حقيقية تتمثل في بقاء احتمال المنازعات القضائية بين الشركاء وفي خوف القائم على عملية التجديد على الأموال التي سينفقها على المشروع كما أن الدافع الاقتصادي سيؤدي به على الأغلب إلى تجاوز الدافع الثقافي ومن ثم إلى التفكير بعملية الاستبدال وبالتالي القضاء كليا على البناء القديم وما يمثله من تراث عمراني.

البديل الثاني:

إن توفير قروض ميسرة في ظل وجود عدة شركاء سيجعل تجديد العقار واستعماله وإدارته وسداد قرضه محل نزاع بينهم. فتجديد العقار يجب أن يكون بالنسبة لهم فرصة اقتصادية وبالتالي فان ذلك لا يعني الحفاظ على البناء القائم القديم كما أن استعمال العقار سيبقى مثار خلاف بين الشركاء لأن كلا منهم سينظر إلى العقار من خلال استفادته منه ماديا اكثر بكثير من تفكيره في الحفاظ على تراث الآباء والأجداد كما ان سداد القرض واحتمال تراجع أحد الشركاء عن التسديد سيزيد الخلاف بين الشركاء وبالتالي احتمال بقاء العقار دون استغلال من أحد.

الاقتصادية تكون قد تحققت على المستوى الوطني لتشمل كافة قطاعات المجتمع وتحقق أيضا الحفاظ على التراث.

4:2:5-التحكم في حركة المرور:

ترتبط الدراسات المتعلقة بالمرور بالمواضيع الاقتصادية للحفاظ على البيئة الأصلية للبلدات القديمة كما أن مشكلة الازدحام وأماكن الوقوف والواقع القائم تعطي شعورا بان مبدأ مزج حركة المرور يجب مراقبتها .

في معظم مدن الشرق الأوسط الضيقة لم يتم التمييز بين أي من طرق السيارات أو الحيوانات أو المشاة . وفي الحقيقة لم تكن هناك مشكلة عندما كانت حركة السيارات بطيئة . (فعلى سبيل المثال في الشارع الرئيسي في مدينة القاهرة كانت عشرات العربات الرفيعة التي تجرها الخيول توزع البضائع على طول المدينة كما لو كانت باصات عامة).

عندما اقترحت مخططات مختلفة للحفاظ على البلدة القديمة في مدينة القاهرة في أوائل الثمانينات بدأت المركبات في تسبيب أضرار خطيرة لمخطط الحفاظ على الطرق المبلطة بأحجار صغيرة حيث أن تسرب المياه بالتزامن مع المركبات الثقيلة والازدحام أدى إلى تدمير جميع الأرضيات المبلطة و تكونت مكانها برك من الوحل الذي يتحول إلى ركام مبعثر يتطاير بعد جفافه.

في مدن أخرى من العالم مثل روما وبوسطن تم فصل الطريق ليكون باتجاهين.وفي الحقيقة فان مثل هذه الاقتراحات لم يكتب لها النجاح أو التطبيق في مدن الشرق الأوسط كما حدث في صنعاء عام 1982 حيث أن مثل هذه الاقتراحات تعتبر منتهية في المناطق التاريخية من قبل معظم هيئات إعادة التأهيل والحفاظ .

إن تهدئة حركة المرور تبدو استراتيجية ملائمة لمعظم المدن والبلدات القديمة في الشرق الأوسط ومن المبادئ التي يمكن اعتمادها:

1. لا يمكن تجنب المزج بين السابلة والمركبات في البلدات القديمة .
2. المزج صعب على المشاة ما لم يتم فرض بعض القيود:

ا- يجب أن تكون سرعة حركة السير بطيئة ولا تزيد عن 25 كيلو متر في الساعة.

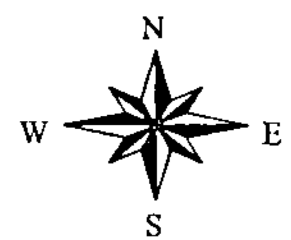
ب- أن تكون حركة السير باتجاه واحد قدر الإمكان .

ج- عدم السماح للمركبات بالوقوف وإغلاق الطرق.

3. استعمال المطبات والتموجات والسطوح الخشنة لتخفيض سرعة الحركة أثبتت فعاليتها للمركبات الصغيرة والدراجات النارية ولكنها غير فعالة لمواجهة السيارات الكبيرة .
4. أنظمة مؤقتة للتحكم في المواقف وحركة المرور:

1. أنظمة تحديد مناطق يمنع المرور فيها باستعمال القضبان أو المرابط لإغلاق مناطق معينة ومنع الوصول إليها وتفضل هذه المرابط بحيث لا تؤثر على حركة المشاة . تمنع هذه المرابط مرور جميع المركبات عدا الدراجات التي تمر من بينها.
2. تفتح المناطق فقط للمركبات المسموح لها بالدخول في ساعات محدده من الليل او النهار.الإجازات لها ألوان مميزة تلصق على الزجاج الأمامي للمركبات. إن المراقبة المعتبرة للمخالفات والغرامات العالية ضرورية لعمل هذا النظام .
3. المناطق التي لا يسمح فيها بالوقوف أو التوقف و تكون مرضية فقط إذا كانت هناك قوة كبيرة وفعالة لدفع المخالفات . في البلدات القديمة ذات الطرق الضيقة والدورة الصعبة يمكن أن تثبت فعالية نظام المناطق للتركيز على القيود على جميع

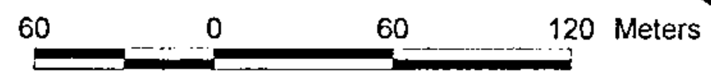
المصدر: الباحث



PROPOSED LAND USE

LEGEND

- residence
- commercial
- public
- secondery buildings
- green area
- parking
- proposed roads
- courtyards
- pedestrians
- exist roads
- walls & limits
- open spaces



AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

PROPOSED LAND USE

OCT2002

مناطق الوقوف أو التوقف المركزية.على أية حال أماكن الوقوف الخاصة يجب توفيرها دون أن تؤثر على طبيعة الحياة في البلدة القديمة وأي شخص يوقف مركبته في مكان آخر يجب أن يغرم .

4. يمكن أن يكون من افضل الحلول منع الوقوف أو التوقف في مناطق معينة وفي ساعات محددة من النهار مع منع الدخول إلى مناطق معينة في الأماكن ذات الكثافة العالية للمشاة مع توفير مواقف مخفية يمكن الوصول إليها من طرق جانبية لخدمة السكان والراغبين في الوصول إلى مناطق خلال الأوقات التي تكون مغلقة أمام حركة مرور المركبات . في المناطق التي يوجد بها قيود عالية على توريد وتوزيع البضائع فمن الممكن فعل ذلك عندما يكون السوق مغلقا.

الفصل السادس

نظام الحماية المقترح للمركز التاريخي

1:6-نظام عام

1:1:6 - أهداف المخطط التفصيلي :

يهدف المخطط التفصيلي لمركز المدينة إلى الحفاظ الفيزيائي والاجتماعي على النسيج الحضري والمباني القائمة ويهدف إلى إحياء وتقييم التراث المعماري والبيئي والى تنظيم الأراضي وعمليات البناء على هذا النسيج.

2:1:6- المناطق والمباني التاريخية:

وتشمل المناطق المحددة على الخرائط كمباني ذات قيمة تاريخية متميزة .

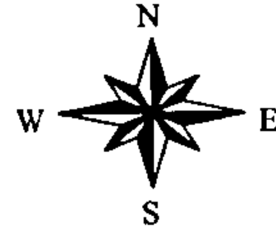
3:1:6- تنفيذ التدخلات :

جميع المناطق الواقعة داخل الخط الأزرق المحيط بمركز البلدة القديمة يسري عليها مخطط إعادة التنظيم الحضري الذي يحدد الخطط الأساسية والعريضة لعملية التحسين المقترحة.

4:1:6- نوع الاستعمال:

يسمح فقط بالاستعمالات المحددة في مخطط الاستعمال المقترح شكل(6-1) والمخطط الهيكلي ويحتاج أي تعديل على الاستعمالات القائمة في مركز المدينة إلى موافقة اللجنة المحلية، يمنح في حالة احترام جميع المواصفات التي تحددها مخططات الحفاظ.

المصدر : الباحث



PROPOSED LAND USE

LEGEND

- residence
- commercial
- public
- secondery
- green area
- parking
- proposed roads
- courtyards
- pedestrians
- exist roads
- walls & limits
- open spaces

60 0 60 120 Meters

AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

PROPOSED LAND USE

OCT2002

5:1:6- مستويات وأساليب الحماية:

تنفيذ مخطط الحفاظ يجب أن يرتبط بأسلوب التعامل مع المباني التاريخية (1)على الشكل التالي :

1-الحماية المطلقة (Integral Protection):

تطبق على المباني التي يجب الحفاظ عليها كاملة لأنها تتميز بخصائص معمارية فريدة من النواحي التاريخية والفنية وتتميز أيضا بنسبة عالية من الحفاظ عبر التاريخ ولم يتم تصنيف أي من المباني داخل منطقة الدراسة لهذا النوع من الحماية.

2-حماية كاملة (Global protection) :

تطبق على مبان ذات قيمة تاريخية ومعمارية عالية والتي يمكن أن تجري عليها عملية الحفاظ بأسلوب يغير من نوع الاستعمال الأصلي كما هو مشار إليها على المخططات، هذه المباني تخضع لجميع عمليات الحفاظ الهادفة لحمايتها ويسمح بتدخلات بنائية ضرورية للحفاظ عليها أو تغيير نوع استعمالها، وبخلاف ذلك ينطبق على هذه المباني جميع القيود المذكورة في الحماية المطلقة.

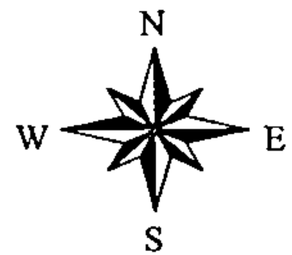
3-الحماية الجزئية (Partial protection):

تطبق على المباني التي لا تصل قيمتها التاريخية أو المعمارية إلى المباني المذكورة في البندين السابقين ولكنها تستحق الحماية بسبب خصائصها المعمارية المميزة أو بسبب قيمتها الرمزية الخاصة في تاريخ المدينة . هذه المباني والمشار إليها على المخططات تخضع لجميع عمليات الحفاظ الهادفة لحمايتها وتخضع لعمليات الصيانة ، وأيضا لعمليات البناء الإضافية لها بشرط أن لا تتعارض هذه الأخيرة مع القيم المعمارية والرمزية الأصلية المتعارف عليها من قبل الناس ويطبق هنا أسلوب تدخلات الترميم.

(1)This article was built by using : Annapaola canevari . Ahmed abu Haija .Mariacristina Giambruno . "urban rehabilitation and conversation in palestine".Tulkarm:1999

سحن رقم(6-2):حريطه نبين مستويات الحمايه للابنيه المقترح حمايتها في البلدة القديمة

المصدر : الباحث



LEGEND

RECOVERY AND TYPE PROTECTION

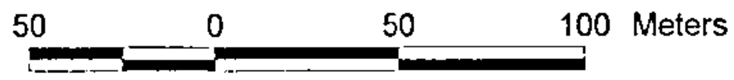
- recovery and partial protection
- recovery and global protectiion
  walls & limits
- no. of buildings
- open spaces

AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

RECOVERY AND TYPE PROTECTION

OCT2002



4-الحماية البيئية:

تطبق على التجمعات البنائية التقليدية التي لا تحتفظ بخصائص معمارية فريدة ولكنها تجسد مع بعضها البعض نسيج وتشكيل فراغي يساهم في تحديد مركز المدينة التاريخي ويضفي عليه خصائص مميزة ويهدف هذا البند إلى الحد من عمليات البناء التي تتعارض مع هذه البيئة . من الممكن إحياء وإنعاش تلك التجمعات وبالتالي إخضاعها لأي نوع من التغيير والاستبدال ولكن يجب في هذه الحالة أن يشتمل المشروع المقترح على مخططات البناء المراد هدمه عند طلب الترخيص ويطبق على هذه المباني أسلوب تدخلات الترميم.

5-مواصفات خاصة بالا حواش الداخلية:

كافة الا حواش يجب الحفاظ عليها وفق ما هو مشار إليها على مخطط الاستعمالات .

6:1:6-مناطق الخدمات العامة المقترحة:

يبين مخطط الاستعمالات مناطق الخدمات العامة المقترحة لإحياء وإنعاش منطقة مركز المدينة التاريخي.

1- الحدائق العامة :

يبين مخطط الاستعمالات المقترح المناطق الخضراء التي خصصت لإنعاش المنطقة .

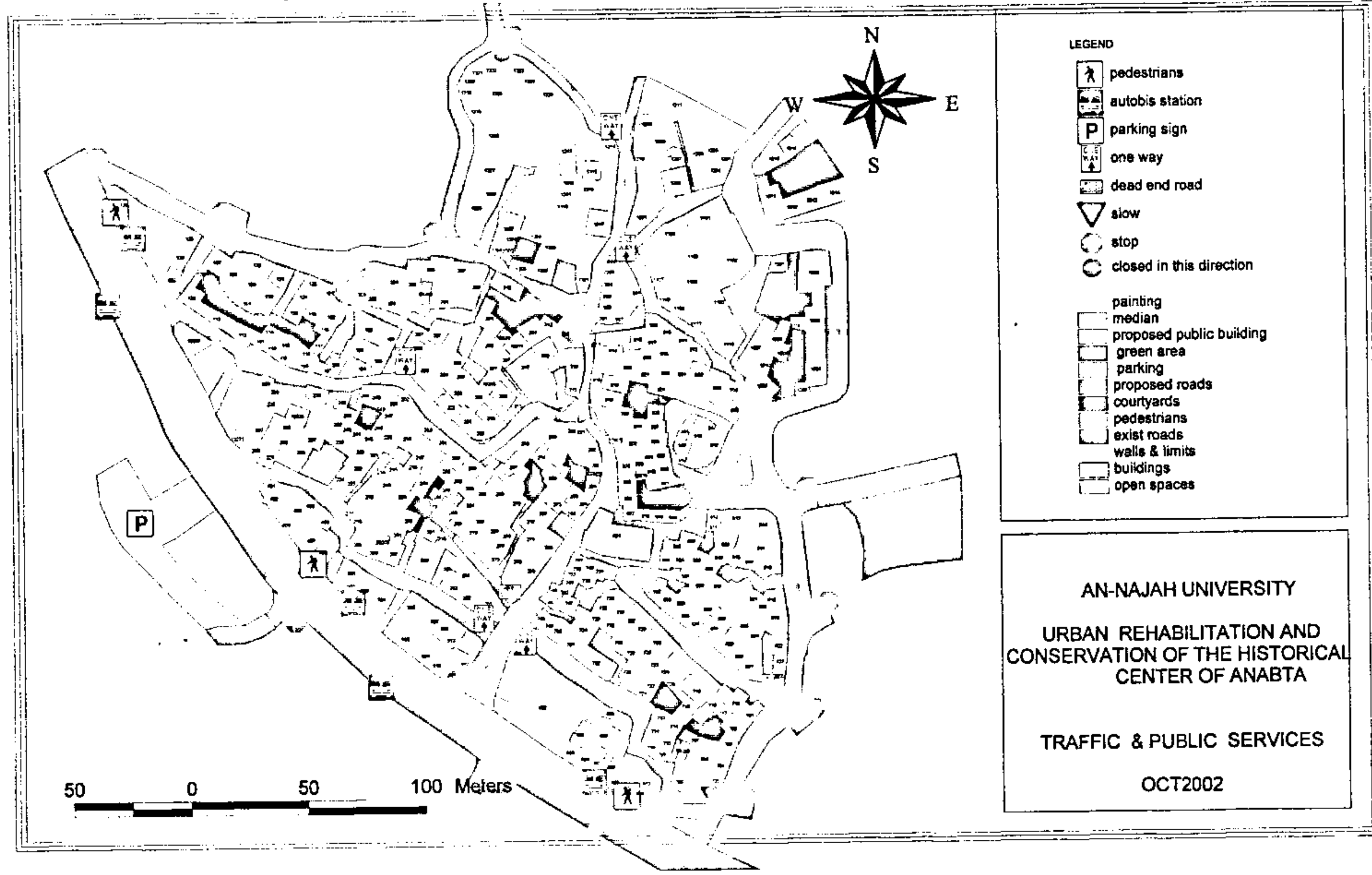
2- مناطق مشاة وممرات مشاة عامة :

هي المناطق التي لا يسمح فيها بعبور السيارات ، باستثناء سيارات الأشخاص المقيمين في الشقق السكنية المتواجدة في هذه الأماكن وباستثناء العربات الخدماتية المسموح بها.

3- المواقف :

مخطط السير المقترح شكل(6-3) يعيد تنظيم حركة المرور القائمة ويعين مناطق الوقوف والكراجات لتحسين عملية الحركة داخل البلدة القديمة.

شكل رقم(6-3): خريطة تنظيم حركة السير في البلدة القديمة



المصدر: الباحث

2:6-نظام تنفيذ المخططات فيما يتعلق بالمباني القائمة :

1:2:6- مباني تخضع للترميم:

وهي جميع المباني المتواجدة في إطار مركز المدينة المحدد على المخطط والتي لا يقل عمر بنائها عن 50 عاما .يهدف ترميم المباني القائمة إلى الحفاظ على المعالم المعمارية التاريخية وذلك بتغيير الاستعمال بما يتناسب مع الحاجات إذا تطلب الأمر .

2:2:6-المخططات الضرورية للتصديق على مشاريع الترميم:

1-مسح ميداني دقيق للوضع القائم يبين حدود البناء ووضعه من الناحية الإنشائية وذلك بمقياس رسم لا يقل عن 1:50 .

2-مشروع الحفاظ بما يشمل الحلول المقترحة للحماية والتقوية إذا لزم الأمر .

1- مشروع إعادة الاستخدام ، مع تحديد أماكن الهدم إذا لزم الأمر والمباني الجديدة المقترحة .

يمكن لقسم الهندسة في البلدية طلب مخططات أخرى إذا ما تبين وجود ضرورة حسب الحالة

3:2:6-مواصفات مشاريع الترميم :

يجب أن تتوفر في كافة مشاريع الترميم المواصفات التالية:

المواصفات البنائية العامة والتدخلات المسموحة والممنوعة:

1-يمنع بناء أي مبنى في مركز المدينة باستثناء ما حددته خرائط استعمالات المباني في المخطط .

2- يجب أن يحافظ على الواجهات الحاملة والهيكل العمودي للمباني مع تدعيم هذه الهياكل إذا اقتضى الأمر لتقويته وفي حالة هدم أو إعادة بناء الهيكل الإنشائي العمودي فان ذلك يمكن فقط إذا كان هذا النوع من التدخل ضروريا لتدعيم الهيكل الإنشائي، ويجب أن تقدم دراسة عن الوضع الإنشائي القائم عند طلب هذا النوع من التغيير .

3- يجب أن يحافظ على الهيكل الإنشائي الأفقي من أسقف وجسور وينطبق على هذا نفس الشروط الواردة في البند السابق .

4- يجب الحفاظ على الأسقف القائمة فيما يتعلق بمواد البناء وفي أشكالها البنائية .

5- يجب الحفاظ على عدد الطوابق القائمة .

6- يمكن بناء دورات مياه ومطابخ مزودة بتهوية أو إضاءة صناعية وذلك في حالة عدم إمكانية وضع هذه الوظائف بإطلالة مباشرة على الهواء والإضاءة المباشرة .

7- في حالة وجود ديكورات تقليدية في داخل المبنى فيجب الحفاظ عليه .

8- يمنع تغيير الشكل الخارجي للمبنى بإضافة أجسام أو كتل أو إغلاق بلكونات وشرفات خارجية أو إضافة بلكونات ......الخ .

9- يمنع طلاء العناصر المعمارية الأصلية بأي مواد تخفي شكلها الأصلي .

10- يجب الحفاظ على اللون الأصلي للمبنى وفي حالة تدهور حالة اللون وعدم إمكانية ترميمه فيمكن استبداله بمواد تتناسب مع الجدار المراد طلائه مع الحرص على عدم استخدام مواد إسمنتية .

11- يجب الحفاظ على العناصر المعمارية الفريدة مثلا النوافير التقليدية والقناطر والآبار القديمة والأفران التقليدية سواء كانت متواجدة داخل المباني أو خارجها .

12- يجب الحفاظ على الممرات القائمة التي توصل بين المباني والاحواش .

13- يمكن ضم أو فصل وحدات بنائية (سكنية) صغيرة جدا أو كبيرة جدا لكي تصبح اكثر صلاحية للاستعمال عند الحاجة ، شرط احترام الخصائص المتعلقة بكل مبنى .

14- يمكن تغيير القواطع الداخلية في حالة إن هذه التغييرات لا تتعارض مع القباب أو الشبابيك ... الخ ولا تتعارض مع رسومات أو منحوتات قد تتواجد في مكان التدخل.

بالنسبة للرسومات يجب الحفاظ عليها وعلى السطح الخارجي لها.

15- يسمح بهدم الكتل المضافة إذا كانت هذه الكتل مكونة من مواد هشة أو إذا كانت تؤثر على الهيكل الإنشائي للمبنى ، وفي الحالة الأولى يجب أن يتم تقديم _عند طلب الترخيص- صور تثبت نوعية المواد المكونة لهذه الكتل ، وفي الحالة الثانية يجب إثبات التأثير السلبي لهذه الكتل على هيكلية المبنى من خلال مسح مفصل للتشققات الناتجة على الجدران .

4:2:6-أساليب التدخل :

ويمكن ايجازها (1) في ثلاثة اساليب:

1- تدخلات الحفاظ :

هذا القيد يتعلق بالمباني التي تظهر على درجة من الحفاظ وتتميز بوضع صحي بالنسبة للتهوية والإضاءة بما يضمن الاحتفاظ بنوع الاستعمال القائم أو إدخال وظيفة جديدة تتوافق مع المخطط التفصيلي . يسمح بإجراء التدخلات التالية على هذا النوع من المباني :

1- إصلاح أو تغيير بعض التشطيبات الداخلية (أبواب ، دهان ،بلاط) .

2- الحفاظ من خلال وسائل ترميمية ملائمة على الواجهات الخارجية (تنظيف الجدار الخارجي ،تبديل القصارة ...الخ).

3- أعمال ضرورية للحفاظ أو إدخال أجهزة فنية (مكيفات...الخ).

4- إدخال كتل جديدة (حمامات أو مطابخ... الخ).

5- الحفاظ على الهيكل الإنشائي العمودي والأفقي.

(1)This article was built by using : Annapaola canevari . Ahmed abu Haija .Mariacristina Giambruno . "urban rehabilitation and conversation in palestine".Tulkarm:1999

لا يسمح بالتدخلات الآتية:

1-هدم كامل للجدران الفاصلة الداخلية أو إعادة توزيع الفراغان.

2-إزالة وتبديل القصارة الداخلية .

3- هدم الهيكل الإنشائي العمودي والأفقي.

4-إدخال عناصر إنشائية عمودية جديدة .

مالك المبنى يجب أن يقدم للمؤسسات المعنية المشروع بمقياس 1:50 يبين فيه التدخلات المقترحة ووضع المبنى والمكان الذي ينوي عمل التدخل عليه .

إذا انقضى 60 يوم على تقديم المشروع وفي حالة عدم وجود أي تغيير على المشروع المقدم أو عدم رفضه من المؤسسة المعنية فيمكن لهذا المالك المباشرة بالعمل.

2- تدخلات الترميم:

المباني التي تخضع لهذا النوع من النظام تلك التي تكون على درجة من الحفاظ وبوضع صحي بالنسبة للتهوية والإضاءة التي لا تسمح باستمرارية الوظيفة القائمة أو إدخال استعمالات جديدة تتوافق مع المخطط .

في هذه الحالات يسمح بالتدخلات الآتية :

1- دمج وحدات بنائية أو سكنية بهدف السماح بإعادة الاستخدام .

2- هدم القواطع الداخلية لإعادة توزيع الفراغات .

3- هدم وإعادة بناء الهياكل الحاملة العمودية والأفقية في حالة عدم كفاءة هذه الهياكل وعدم إمكانية ترميمها .

4- إدخال وحدات صحية جديدة .

5- إدخال ممرات داخلية جديدة .

لا يسمح بعمل ما يلي:

1- زيادة حجم البناء القائم .

2- تغيير جوهري في الواجهات الخارجية.

3- هدم وإعادة بناء الكتل كاملة في البناء.

على المالك أن يقدم مشروعه مرفقا بصور تبين الوضع القائم على مخطط مسحة دقيق بمقياس 1:50 ومبينة عليه الأضرار والتشققات .

لا تزيد فترة دراسة الطلب من قبل البلدية أو الجهة المعنية على 180 يوم كحد أقصى ويجب إعطاء الرد للمالك خطيا ودون حصول المالك على رخصة مكتوبة لا يمكن المباشرة بالعمل.

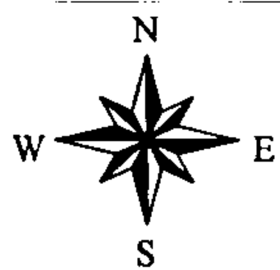
3- هدم دون إعادة بناء:

هذه الفئة من التدخل تتعلق بالمباني التي تتواجد بصورة متردية والتي لا يمكن إجراء تدخل الحفاظ أو الترميم عليها ، أو هي المباني التي تفتقر كليا للهياكل الإنشائية الأفقية والعمودية الحاملة .

الهدم دون إعادة بناء في هذه الحالة يهدف إلى تقليل الكثافات على النسيج العمراني القائم وتحسين الأوضاع الصحية للمبني من ناحية الإضاءة والتهوية فيما يتعلق بالمباني المحيطة ، ويهدف ذلك أيضا لخلق فراغات عامة مفتوحة.

في بعض الحالات يمكن الحفاظ على الواجهة التراثية المطلة على الطريق وذلك للحفاظ على الذاكرة التاريخية للموقع أو الحفاظ على خط الطريق الأصلي ويمكن في حالة خطورة هذه الواجهة إجراء تدخل يحافظ عليها من السقوط .

هذه التدخلات تقوم بتنفيذها البلدية ، وعليها أن تعوض الملكيات الخاصة المستملكة من قبلها نتيجة لتنفيذ المشروع .



LEGEND

REHABILITATION

- demolition
- structural and superficial rehabilitation
- superficial rehabilitation
- conservation
- walls & limits
- no. of buildings
- open spaces



AN-NAJAH UNIVERSITY

URBAN REHABILITATION AND CONSERVATION OF THE HISTORICAL CENTER OF ANABTA

REHABILITATION

OCT2002

الفصل السابع

النتائج والتوصيات

1:7-نتائج البحث:

1. الشيوع في مساحات صغيرة : تبين من البحث ضرورة معالجة مشكلة الشيوع والأبنية الصغيرة حيث تبين أن 89% من المباني تقل مساحتها عن 100 متر كما أن 85% منها بها شيوع.
2. المباني المؤجرة: تبين أن 95% من المحال التجارية في السوق القديم وكذلك اكثر من10% من المباني القديمة مؤجرة منذ أكثر من عشرين سنة، وأن عائد الإيجار وخاصة بعد مرور مدة الاستثمار لا يغطي احتياجات الصيانة مما يدفع السكان إلى إهمال بيوتهم بانتظار استبدالها لان ذلك يخلصهم من الإيجار القديم ويتيح الفرصة لهم للقيام بعملية الاستبدال.
3. الجدوى الاقتصادية للتجديد: – إن انخفاض الدخل في مدينة مثل عنبتا نسبة إلى مدن مثل القدس والخليل ونابلس وانخفاض مردود الإيجار تبعا لذلك يجعل من تجديد المباني بالنسبة إلى السكان أمرا غير مجد من ناحية اقتصادية خاصة في حال توفر البديل أو الأرض، حيث تبين أن معدل العائد الداخلي(IRR) للتجديد لحالة وسطية وخاصة في حالة الترميم قريب جدا من نسبة الخصم السائدة أو الفائدة البنكية، كما تبين أن القيمة الصافية الحالية للتجديد بطريقة الاستبدال أعلى منها للتجديد بطريقة الترميم، وذلك وفقا لتكاليف الإنشاء والتشطيب والإيراد من الإيجارات السائدة في عنبتا، أي أن الاستبدال مجد

اقتصاديا أكثر من الترميم وبالتالي فان رغبة الناس وتوجهم إلى عملية الاستبدال ستكون أعلى، أي أن الأمر سيؤدي في النهاية إلى القضاء على التراث العمراني.

4. توسيع حدود البلدية : رغم أن البلدة القديمة لم تتعرض لأخطار مباشرة من الاحتلال فقد أضاف توسيع حدود البلدية مساحات واسعة مما شجع السكان على البناء في أراضيهم البعيدة عن المركز على الأطراف .و لم يكن ذلك بدافع الحاجة بقدر ما كان شعورا متزايدا بالخوف على الأراضي من المصادرة بالأساليب المختلفة. فالشارع رقم 57 الذي كان مخططا له اقتطاع معظم المنطقة السهلية والحد من توسع البلدة باتجاه الشمال، منع البلدية من توسيع حدودها وفقا لاحتياجاتها عدة سنوات لان الإسرائيليين كانوا يصرون على الإبقاء على الحدود القديمة 1700 دونم. وما دفع البلدية إلى توسيع حدودها أيضاً عدم إقبال الناس على بيع الأراضي ضمن الحدود القديمة مع وجود أملاك للراغبين في البناء خارجها فأصبحت مساحة الحدود الحالية 3000 دونم .

5. تبين انه حدث تناقص تدريجي في عدد السكان في البلدة القديمة بلغ أوجه في أواسط الثمانينات، مما أدى إلى تداعي البيئة العمرانية في البلدة القديمة بصورة واضحة برزت في ارتفاع عدد الأبنية المهجورة في البلدة القديمة وتراجع النشاط التجاري في السوق القديم. ويعود ذلك إلى تفاعل العوامل الواردة أعلاه مع بعضها إضافة إلى التغير الذي طرأ على المعايير الثقافية حيث ازداد عدد العائلات الشابة التي ترغب في العيش في بيئة اجتماعية افضل داخل المدينة ذاتها، وكذلك الهجرة الداخلية والخارجية، وتعلق السكان بمصالحهم دون النظر إلى تاريخ المنطقة أو تراثها وفي ظل إمكانيات مادية متواضعة، وعدم وجود الجهة التي تفكر في الحفاظ على هذا التراث.

6. النشاط التجاري : تبين أنه حدث تراجع واضح للنشاط التجاري في البلدة القديمة وازداد ذلك بعد انتقال مقر البلدية في أواخر الثمانينات إلى المنطقة الغربية من المدينة حيث أعقبه نشاط تجاري واضح في تلك المنطقة وتراجع في البلدة القديمة. وفي أواخر التسعينات امتد النشاط التجاري مع امتداد الشارع الرئيسي الذي تم إعادة تأهيله، ليشهد السوق القديم أقصى درجات التراجع، بل إقفال العديد من المحلات فيه تماما.

7. وجد أن 54% من الأبنية يزيد عمرها على المائة عام، كما أن هناك أبنية ذات قيمة رمزية كالمبنى الذي تربى فيه الشاعر الشهيد عبد الرحيم محمود، وكذلك أبنية ذات قيمة معمارية حيث أن 16% من الأبنية تشتمل على عناصر معمارية.

8. وجد أن نسبة البناء في البلدة القديمة هي في حدود 60% بينما ارتفاعات المباني فقد وجد أن 99% من المباني يقل ارتفاعها عن 4 طبقات.

9. وجد أن 0.6% من المباني فقط يوجد بها مواقف خاصة.

10. تبين انه لا توجد مساحات خضراء عامة سواء داخل البلدة القديمة أو بمحاذاتها.

11. تبين أن معظم الطرق في البلدة القديمة ضيقة ولا تكفي لتجاوز مركبتين بعضهما في نفس المقطع العرضي كما ان العرض يتغير باستمرار بحيث يصعب ضبط العرض عند حد معين.

12. تبين وجود نواة شبكة لتصريف مياه الأمطار ولكنها غير مكتملة .

13. تبين أن 55% من الأبنية المزودة بالمياه لا زالت تصرف مياه المجاري إلى حفر امتصاص رغم وجود الخدمة وان هناك انسياب للمياه العادمة عبر الوادي.

نتيجة عامة : تبين ان السياسات النفعية يمكن ان يتم تنفيذها من قبل قطاع خاص أو عام وفق حجم المشروع ولكن السياسات المعنوية التي تعكس النواحي التاريخية والتراثية تبقى حصرا على القطاع العام بالنظر إلى عدم وجود جدوى اقتصادية للأفراد أما السياسة التي تتكامل فيها الناحيتين فهي تنحصر في القطاع العام ولكن بسبب الشمولية والحجم الشيء الذي يكون متعذرا على الأفراد.

2:7-توصيات للجنة المحلية:

ا-ان تقوم البلدية بإعداد وتنفيذ خطة للحفاظ على الطابع التاريخي للبلدة القديمة تستند إلى ما يلي :

1. كحل لمسألة الشيوع وفي مساحات صغيرة كونها الحالة السائدة لا بد أن تقوم البلدية باستملاك الأبنية الخالية والمحددة كأبنية ذات قيمة تاريخية وتراثية، ويمكنها أن تبدأ تجديدها قبل غيرها بالنظر إلى عدم الحاجة إلى توفير سكن بديل أثناء عملية التجديد.
2. أن تقوم البلدية بتعويض المالكين من خلال منحهم قطع أراضي في أملاكها خارج حدود البلدية والغير مستثمرة منذ عشرات السنين لتعميرها والاستفادة منها وعند ذلك سترتفع قيمة القطع الباقية وستتحقق الفائدة بالحفاظ على المباني واستغلال الأراضي.
3. أن تقوم البلدية بتطبيق نظام خاص بالبلدة القديمة ويتضمن:

1. معالجة التداعي في الأبنية بالسرعة الممكنة وذلك وفق مخطط إعادة التأهيل المقترح للأبنية في البلدة القديمة.
2. المحافظة على كافة المباني التاريخية وذات القيمة التراثية وترميمها واستثمارها أو تغيير استعمالها وفق ما يناسب طبيعتها والبيئة المحيطة بها.
3. تحديد نسبة البناء في البلدة القديمة بما لا يزيد عن 60% وارتفاعات المباني بما لا يزيد عن 3 طبقات للحفاظ على كثافة البناء ومشهد البلدة القديمة.
4. المحافظة على طابع البلدة القديمة وفي أي حالة من حالات التجديد وذلك باشتراط:
   1. نوع مادة البناء وشكل النقش للواجهات الخارجية حيث النوع الغالب هنا هو حجر الطبزة .
   2. أشكال ونمط الأقواس للنوافذ والأبواب الحجرية حيث ان النوع الشائع في البلدة القديمة القوس الموتور والفتحات قليلة العرض وذات الارتفاع .

3. استخدام نمط من الأبواب والنوافذ الخشبية أو المعدنية ينسجم مع روح الأنماط التي كانت سائدة في البلدة القديمة.

4. المحافظة على ألا حواش والتشكيلات الفراغية في البلدة القديمة.

5. الحفاظ على المباني الصغيرة الشائعة في البلدة القديمة وملاءمتها لحياة السكان، حيث يمكن ذلك من خلال :

ا- إمكانية مضاعفة المساحة وذلك بعمل طابق ارضي للمعيشة والعلوي للنوم أي بتقسيم الارتفاع إلى قسمين شريطة توفر الارتفاع الكافي للطابقين الجديدين .

ب-في حال أن الارتفاع لا يسمح من الممكن الاستفادة من تخفيض منسوب الأرضية للأدوار الأرضية للحصول على الارتفاع المطلوب.

ج-في المباني الصغيرة والتي لا يمكن الحصول على الارتفاع المطلوب ومن اجل مباني تتوفر فيها الخصائص المرغوبة لا بد من الدخول في مسالة التجميع للملكيات وإعادة التوزيع للفراغات بتطبيق الحلول المعمارية من فتح أو إغلاق للنوافذ أو الأبواب وإضافة أو إلغاء الأدراج مع المحافظة على الواجهات الخارجية وهنا يمكن.للمالكين الاستفادة في حال وجود اكثر من طابق .

6. اشتراط وجود مواقف خاصة للسيارات للحيلولة دون اتخاذ الطرق مواقف وخلق الزحام حيث وجد أن 0.6% من المباني فقط يوجد بها مواقف خاصة.

7. توفير خدمات عامة قريبة كالفراغات المفتوحة وملاعب الأطفال وأماكن عامة لوقوف السيارات حيث انه لا توجد مساحات خضراء عامة كما تم بيان ذلك في مخطط الاستعمالات المقترح.

8. تنظيم حركة السير في البلدة القديمة وفق المخطط المقترح.

ب–أن تقوم البلدية بإعداد خطة لإنعاش الناحية الاقتصادية في البلدة القديمة تستند إلى ما يلي:

1. أن تسعى البلدية إلى تغيير قانون الإيجار بما يضمن الحفاظ على المباني وخاصة التراثية منها وكذلك حقوق المؤجرين والمستأجرين.
2. أن تسعى البلدية إلى إيجاد بنية تحتية للسياحة في المدينة والبلدة القديمة بوجه خاص وان تستغل ما يناسب من الأبنية المستثمرة لهذه الغاية للاستفادة من التراث العمراني.
3. تشجيع المهن اليدوية التراثية في السوق القديم والتي تتناسب مع احتياجات الفلاحين والمرتبطة بحياة السكان ليكون سوقا مميزا،من خلال تخفيف الضرائب والرسوم على هذه المهن.
4. أن تقوم البلدية بتنظيم مهرجانات موسمية للتراث الشعبي في السوق القديم لتشجيع النشاط التجاري فيه.
5. العمل على إيجاد مبنى إداري أو خدمات عامة بمحاذاة البلدة القديمة وبحيث لا يؤثر ذلك على حركة المرور كما تم بيان ذلك في مخطط الاستعمالات المقترح.

ج–تحسين الوضع البيئي في البلدة القديمة من خلال:

1. ضرورة ربط كامل المباني بشبكة المجاري للحيلولة دون تسرب المياه إلى أساسات المباني أو إلى المياه الجوفية.
2. يجب مواصلة العمل وبالسرعة الممكنة من اجل وقف انسياب المياه العادمة في الوادي القريب من البلدة القديمة ومصادر المياه .
3. تصريف مياه الأمطار:يجب العمل على إنجاز شبكة تصريف مياه الأمطار لضمان :

ا. عدم تسربها إلى اساسات المباني وخاصة في الأماكن المنخفضة.

ب. تقليل الأضرار على مداخل الأبنية والمشاة جراء انسياب المياه في طرق منحدرة وضيقة.

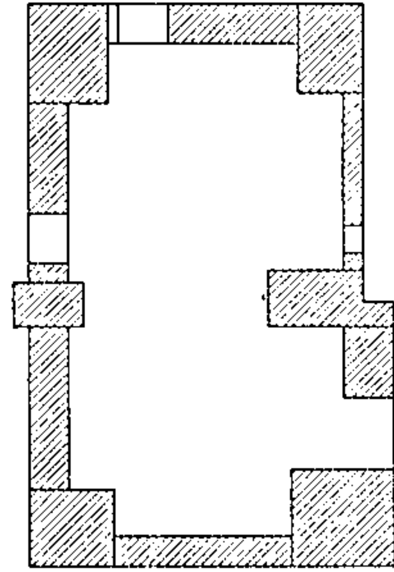
هـ-التوعية الشعبية والمشاركة في الحفاظ على التراث:

إن نجاح أي خطة حفاظ على التراث واحياء المناطق التاريخية، يعتمد بصورة أساسية على إشراك السكان وتشجيعهم على تقديم اقتراحاتهم ومعونتهم، ولذلك فمن الضروري تشكيل لجان محلية للأحياء من اجل الحفاظ على التراث.

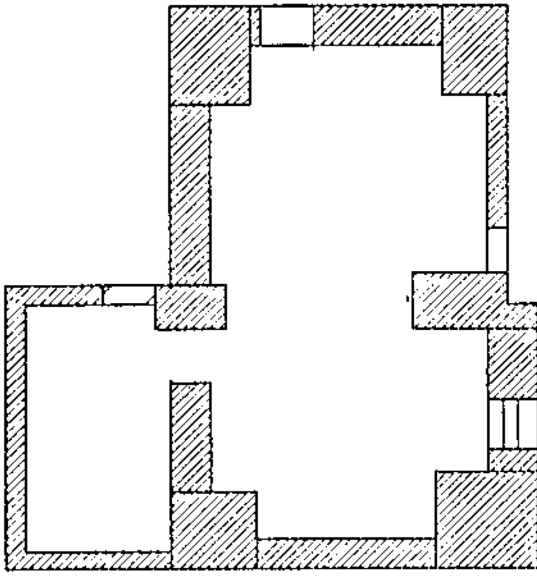
3:7-توصيات إلى الوزارات المختصة:

1. تحديث قانون الإيجار سواء للمباني السكنية أو المباني التجارية وخاصة في البلدات القديمة بما يضمن الحفاظ على المباني القديمة وبقائها في وضع الاستثمار مع مراعاة حقوق المستأجرين والمالكين وذلك على أساس حساب الجدوى الاقتصادية.
2. إصدار نظام الحفاظ على الأبنية التاريخية وتوفير مصادر التعويض.
3. ضرورة تشكيل لجنة إعمار وطنية تضم لجان إعمار مركزية على مستوى المحافظات توازرها لجان محلية طوعيه بهدف إشراك المجتمع المحلي فمن مدن الخليل والقدس ونابلس وحتى في مدينة اصيلة في المغرب أو حي الحقصية في تونس أو درب قرمز في مدينة القاهرة تبين انه لا بد من وجود لجنة إعمار ترعى وتحفز أعمال الترميم في البلدات القديمة .
4. إنشاء صندوق الإعمار الوطني لتوفير الدعم المالي للجنة الإعمار الوطنية للقيام بمشاريع الأحياء ومن اجل تقديم الحوافز والتسهيلات المادية لمساعدة السكان في الحفاظ على تراثهم.
5. انتهاج نهج متكامل في مشاريع الأحياء بحيث يهتم بمختلف النواحي المعمارية والتغيرات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والتكنولوجية لضمان استدامة واستمرار تكيف منطقة الأحياء مع التغير السريع والمستمر فيها.
6. العمل على إيجاد برامج توعية موازية لكافة مشاريع الأحياء لضمان نجاحها.
7. تأسيس بنية تحتية للسياحة في فلسطين وكذلك خطوط سياحية تغطي كافة المناطق التاريخية لاستثمار الحفاظ على التراث التاريخي.

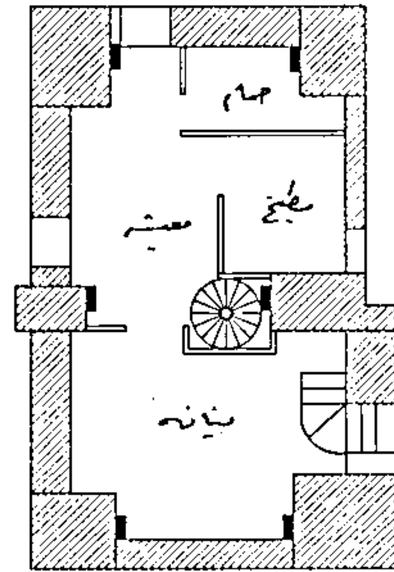
شكل(7-1)اعادة توزيع الابنية الصغيرة عندما يسمح الارتفاع المصدر:الباحث



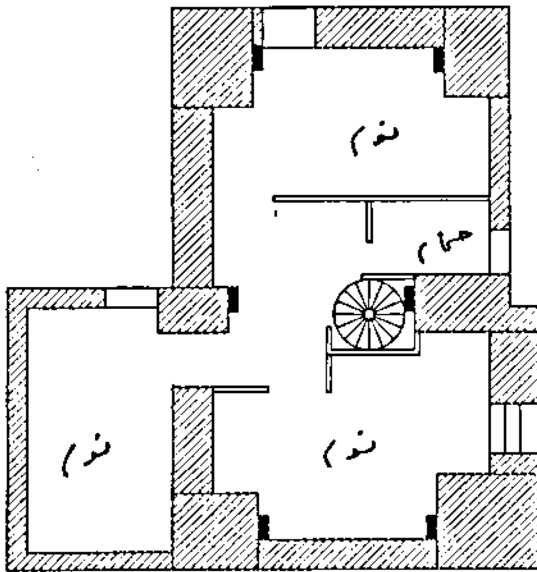
GROUND FLOOR BEFORE



FIRST FLOORR BEFOR



GROUND FLOOR AFTER



FIRST FLOOR AFTER

اعادة توزيع الابنية الصغيرة
عندما يسمح ارتفاعها

المراجع

(ا) المراجع باللغة الغربية:

1. حسن احمد . " إطار نظري مقترح لسياسات التعامل مع المناطق التاريخية" . ورقة عمل مقدمة إلى ندوة مراكز المدن العربية المنعقد في حلب ، المعهد العربي لإنماء المدن :1998م.
2. احمد خالد علام . تخطيط المدن . مكتبة ألا نجلو مصرية :1991م.
3. التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت . دائرة الإحصاء المركزية الفلسطينية ،رام الله :1997م.
4. جهاد عوض . "تجربة الخليل في إعادة إعمار البلدة القديمة" . بحث مقدم إلى مؤتمر مدينة خليل الرحمن ،ماضيها ، حاضرها ومستقبلها ، الخليل:2000م.
5. خالد القوا سمي.م.حلمي مرقة .م.نهى دنديس . "دروس وعبر مستقاة من ترميم وإعمار المباني القديمة بالخليل" ورقة عمل مقدمة الى المؤتمر العربي لترميم وإعادة تأهيل المنشات المنعقد في القاهرة .مصر في الفترة ما بين 16-19أيلول: 1998م.
6. -خلدون بشارة . "مواد وتقنيات البناء التقليدية ". مجلة المهندس الفلسطيني.العدد 47 :2003م.
7. راسم خمايسي . المخطط الهيكلي . مركز الهندسة والتخطيط ،عنبتا :1999م.
8. سعاد بشندي."التنمية المستدامة كمدخل للحفاظ على المناطق التاريخية، المعايير التصميمية وسياسات التحكم في العمران" . ورقة عمل مقدمة إلى ندوة مراكز المدن العربية المنعقد في حلب ، المعهد العربي لإنماء المدن :1998م.
9. فاروق عباس حيدر .تخطيط المدن والقرى . منشاة المعارف المصرية

10. لجنة إعمار الخليل ."إنجازات وطموحات" ،الخليل :1999م.

11. مصطفى فواز. مبادئ تنظيم المدينة. معهد الإنماء العربي.

(ب)المراجع باللغة الإنجليزية:

12-Annapaola canevari . Ahmed abu Haija .Mariacristina Giambruno . "urban rehabilitation and conversation in palestine".Tulkarm:1999

13-Jehad Awad " The experience of conservation in palestine ",in Traditional D wellings and seelements – Working paper Series, vol 111 , Center for Enviromental Design Research , Brkeley:1998

14-Rassem Khamaisi /The regeneration of an urbanization villages core/the Arab localities in Israel:2000

15-Ronald Lewcock . tourism . monument conservation and urban rehabilitation",in Traditional D wellings and seelements . Working paper Series, vol 111 . Center for Enviromental Design Research , Brkeley:1998

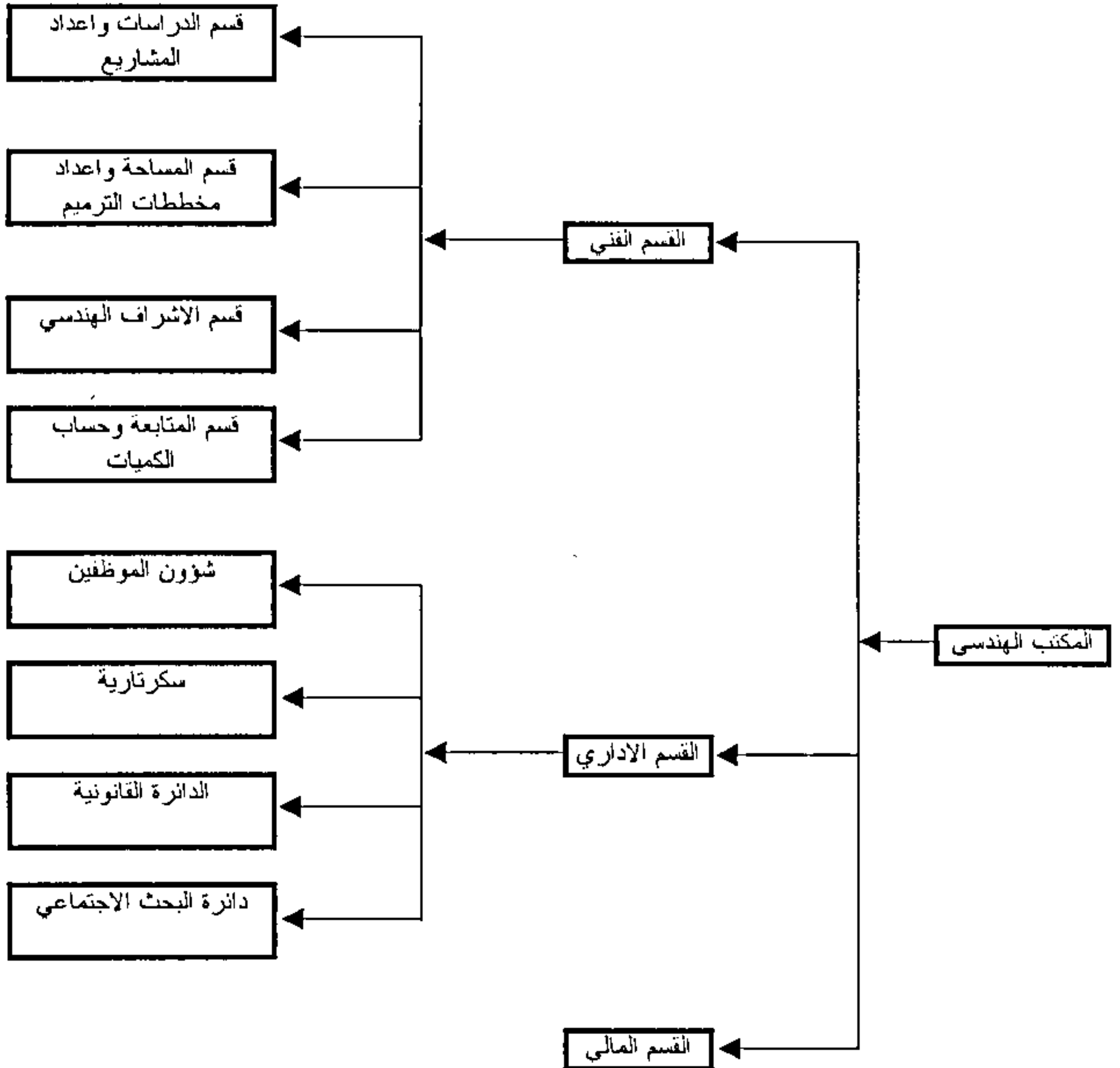
ملحق رقم(1): هيكلية لجان الاعمار

المصدر: لجنة اعمار الخليل



ملحق رقم (2):هيكلية المكتب الهندسي

المصدر: لجنة اعمار الخليل



ملحق رقم (3): استمارة البحث المصدر: الباحث

المركز التاريخي لمدينة عنبتا
استمارة المسح الميداني

رقم المبنى	☐	**building no.**	
رقم القطاع	☐	**sector no.**	

1- استعمال الدور الارضي

سكن	☐	residence
تجاري	☐	commercial
خدمات عامة	☐	public
بناء فرعي	☐	services (secondery)
مخزن	☐	as store
خرابة	☐	ruin
غير ذلك(حدد النوع)	☐	non specific
مهجورة	☐	deserted
العمل جاري بانتظار السكن	☐	not finished yet

استعمال الطوابق العلوية

سكن	☐	residence
تجاري	☐	commercial
خدمات عامة	☐	public
بناء فرعي	☐	services
مخزن	☐	as store
خرابة	☐	ruin
غير ذلك(حدد النوع)	☐	non specific
مهجورة	☐	deserted

2- ارتفاعات المباني **buildings heights**

عدد الطوابق	☐	no. of floors

3- الملكيات **properties**

ملكية عامة	☐	puplic
خاصة (مالك واحد)	☐	private (one owner)

private (many owners)	☐	خاصة (عدة مالكين)
wakf	☐	ملكية اوقاف اسلامية
infrastructure		**4- شبكة البنية التحتية**
water network	☐	شبكة مياه
sewerage network	☐	شبكة مجاري
telephone	☐	هاتف
electricity network	☐	شبكة كهرباء
building materials		**5- مواد البناء**
facades		**الواجهات**
lime stone	☐	حجر كلسي
lime blaster	☐	قصارة جيرية
cement blaster	☐	قصارة اسمنتية
non specific	☐	غير محدد
stone &concrete	☐	حجر وبيتون
stone &lime blaster	☐	حجر وقصارة جيرية
roof material		**مادة السقف**
concrete	☐	بيتون
beams with concrete	☐	بيتون وجوانز معدنية
clay with rubble stone	☐	دبش وطين
non specific	☐	غير محددة
windows&doors material		**مادة النوافذ والابواب**
wood	☐	خشب
metalc &plastic	☐	معدن وبلاستيك
mixed	☐	مزيج
non specific	☐	غير محدد

roof type		**شكل السقف**
flat	☐	مستوي
dome/vault	☐	قبة/عقد
slope	☐	مائل

building status **6- حالة المباني**

الواجهات

damage	محدد partial	منتشر total	الضرر
dusty	☐	☐	تغبر
exfoliaton	☐	☐	تقشر
extraction	☐	☐	خلع
discoloration	☐	☐	تغير اللون
plants	☐	☐	وجود نباتات ضارة

السقف

damage	محدد partial	منتشر total	الضرر
curvature	☐	☐	تقوس
settelment	☐	☐	هبوط
breakdown	☐	☐	سقوط

النوافذ والابواب

damage	محدد partial	منتشر total	الضرر
destroyed	☐	☐	تلف شامل
damaged	☐	☐	تلف في التشطيبات السطحية
decrement	☐	☐	نقص

vertical structure **حالة الواجهات الحاملة**

☐	يوجد ضرر انشائي واضح
☐	لا يوجد ضرر انشائي واضح

maintenance **7- حالة الصيانة**

abcence of maiintenance	☐	غياب الصيانة
continuation of maintenance	☐	الصيانة مستمرة
recent intervention of buildings	☐	تدخلات حديثة البناء
partial entervention	☐	تدخلات جزئية(دهان ..
current works	☐	اعمال قيد التنفيذ

private green areas **8- المساحات الخضراء الخاصة**

لا توجد حديقة	☐
توجد حديقة	☐
الحوش يسمح بدخول سيارة	☐
الحوش لا يسمح بدخول سيارة	☐

مادة الارضية

اسفلت	☐	asphalt
حجر	☐	stone
تربة	☐	soil
بيتون	☐	concrete

مركز عنبتا التاريخي

رقم البلوك		رقم البناء	

4- شبكة البنية التحتية

شبكة مياه	1
شبكة مجاري	2
شبكة كهرباء	3
هاتف	4
بئر جمع	5
مرحاض داخلي	6
مرحاض خارجي	7
حفرة امتصاص	8

تحديد الابنية الحديثة

تقليدية	1
مؤقتة	2

7- وضع الصيانة

غياب الصيانة	1
الصيانة مستمرة	2
تدخلات حديثة البناء	3
تدخلات جزئية (دهان سقف ...الخ)	4
اعمال قيد التنفيذ	5

8- الاراضي التابعة

لا يوجد	1
حديقة	2
حوش يسمح بدخول سيارة	3
حوش لا يسمح بدخول سيارة	4

الارضية

معبدة بالاسفلت	1
حجر	2
غير معبدة	3

تاريخ الانشاء	

2- النمط البنائي

حوش يتوسط المبنى	1
مبنى شريطي	2
مبنى منفصل	3
مبنى برج	4
مبنى خاص او لاستعمال عام	5

3- الملكيات

ملكية عامة	1
ملكية لوحدة خاصة	2
ملكية شيوع خاصة	3
ملكية اوقاف اسلامية	4

6- وضع المباني

الواجهات

الضرر	جزئي	كلي	
تغير			1
تقشر			2
خلع			3
تغير اللون			4
نباتات			5

السقف

	جزئي	كلي	
تقوس			1
هبوط			2
سقوط			3

النوافذ والابواب

	جزئي	كلي	
تلف شامل			1
تلف في التشطيبات السطحية			2
نقص			3

الهيكل الانشائي العمودي

وجود ترييح انشائي واضح	1
لا يوجد ضرر انشائي واضح	2

1- استعمال الدور الارضي

سكن	1
تجاري	2
اداري	3
حرفي	4
صناعي	5
مباني عامة	6
مباني خدمات	7
بركسات	8
مخزن /معرش	9
خرابة	10
غير ذلك	11
مهجورة	12
العمل جاري بانتظار السكن	13

استعمال الدور الاول

سكن	1
تجاري	2
اداري	3
حرفي	4
صناعي	5
مباني عامة	6
غير ذلك	7

ملحقات

بئر ماء	1
مخزن	2
اثريات	3
غير ذلك	4

5- مواد البناء

الواجهات

منتظمة	1	حجر كلسي	1
غير منتظمة	2	قصارة شيد	2
		قصارة اسمنت	3
		غير ذلك	4

السقف

مستوي	1	بيتون او قرميد	1
قبة	2	بيتون وجوائز معدنية	2
مائل	3	عقد من الحجر والطين	3
		غير ذلك	4

النوافذ والابواب

عناصر معمارية مهمة	1	خشب	1
		معدن وبلاستيك	2
		غير ذلك	3

عدد الطوابق فوق الارض	